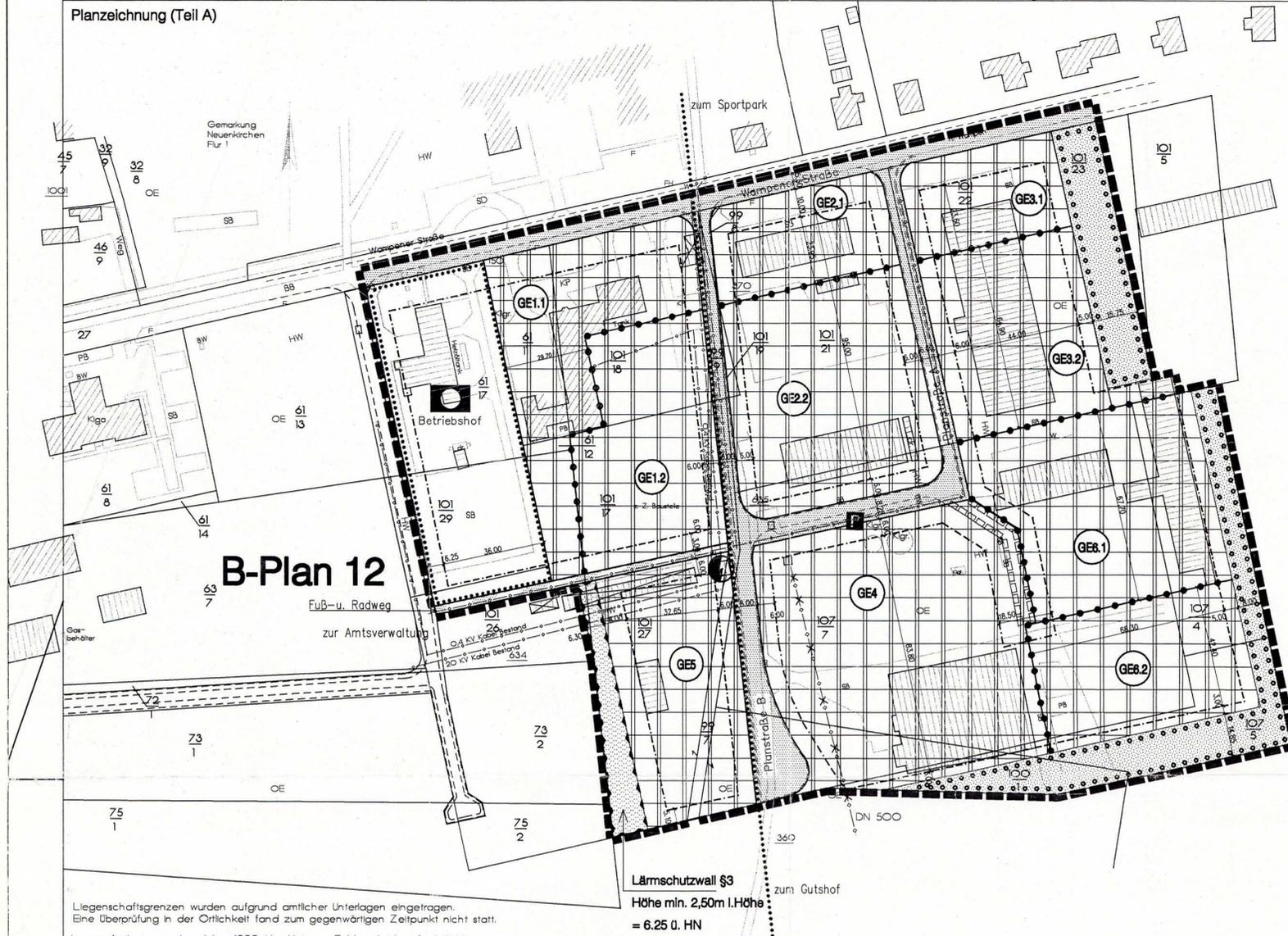


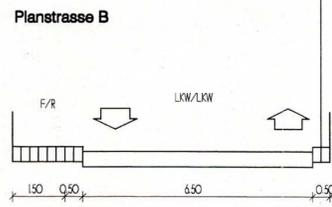
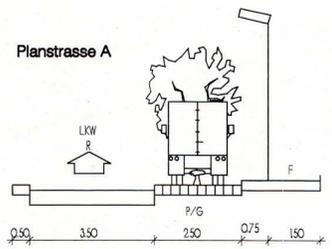
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 5 - Südlich Wampener Strasse -

Planzeichnung (Teil A)



Liegenschaftsgrenzen wurden aufgrund amtlicher Unterlagen eingetragen. Eine Überprüfung in der Ortschaft fand zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht statt. Lageaufnahme aus dem Jahre 1992. Vor Nutzung Feldvergleich erforderlich!

Strassenquerschnitte M 1:100



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

§ 1 Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen
(§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

In den wie folgt bezeichneten Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Flächenschallschallleistungspegel (L_{WA,1} (dB(A))) folgendes nach Tagewerten (06-22h) und Nachtwerten (22-06h) getrennt ausgewiesene, auf 1 qm Grundstücksfläche bezogene Grenzwerte nicht überschreiten:

Gebiet	L _{WA,1} dB(A) tags	L _{WA,1} dB(A) nachts
GE 1.1, GE 2.1, GE 3.1, GE 5	55	40
GE 1.2, GE 2.2, GE 4, GE 6.1	63	45
GE 3.2	65	45
GE 6.2	72	50

§ 2 Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in engem Zusammenhang mit der Produktion, der Fer- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht.

§ 3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall: Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit mindestens 2,50 m lichter Höhe entsprechend 6,25 m über H.N. zu errichten.

§ 4 Fassaden- und Dachbegrünung
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Eine Begrünung der Dachflächen von Gebäudeteilen und baulichen Anlagen (z.B. Carports) mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, sowie von Fassaden ist grundsätzlich zulässig.

Haliendecken nicht überbauter Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und offenen Stellplätze dauerhaft zu begrünen.

§ 5 Straßenbegleitende Begrünung
(§ 9 (1) Nr. 25) BauGB

Auf dem Seitenstreifen an der Planstraße B sollen pro angefangene 15 m eine Linde (*Tilia cordata*) als Hochstamm (mind. 3xv) gepflanzt werden.

§ 6 Stellplatzanlagen
(§ 9 (1) Nr. 11 und 25) BauGB

Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Großbaum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm) zu pflanzen und zu erhalten; je Baum ist eine Baumscheibe (mindestens 2x2 m) zu gewährleisten und diese nachhaltig vor dem Befahren zu sichern.

Stellplatzflächen sind mit einer Pflasterung mit einem maximalen Abflußbewert von 0,6 zu pflastern.

§ 7 Uneingeschränkte Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 a) + (6) BauGB

Die uneingeschränkte Pflanzbindung gilt für folgende Bereiche:

- Die Grünflächen und der Lärmschutzwall sind mit Gehölzen entsprechend der Artenliste in Heckenform zu bepflanzen. Sträucher in versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,00 - 1,50 m untereinander. Bäume in Reihen mit einem Abstand von 10,00 m untereinander. Bäume als Neupflanzungen müssen mindestens folgende Pflanzqualitäten aufweisen:
 - Hochstamm, Stammumfang 12-14/14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung.

Bäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldulme	<i>Quercus robur</i>
Quercus petraea	<i>Quercus petraea</i>
Ulmus carpiniifolia	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher und Hecken:

gemeiner Schneeball	<i>Viburnum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenrose	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gemeiner Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasselnuß	<i>Corylus avellana</i>

Rank- und Kletterpflanzen:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera l. A.</i>
Wildrebe	<i>Clematis l. A.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus l. A.</i>

Obstgehölze:

Nußbäume:	Walnuß
Quitten:	Riesens-Apfelquitte von Baumanns Renette
Apfelbäume (Auswahl):	Goldparmäne
	Pommerscher Krummstiel
	Roter Boskoop
	Jacob Level
	Weißer Klarapfel
Birnbäume (Auswahl):	Clapps Liebling
	Gute Luise
Pflaumenbäume (Auswahl):	Anna Späth
	Graf Althans Reneklöde

§ 8 Festsetzung zur Höhenlage
(§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6,00 m gemessen über der durchschnittlichen Geländeoberfläche und der in kürzester Entfernung angrenzenden Verkehrsfläche.

Sonstige Festsetzungen
gemäß § 86 LBauO M-V

§ 9 Gestalterische Festsetzungen in GE-Gebieten
(§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

Bei Fassaden, die auf einer Länge von mehr als 4 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung haben und keine Fassadenbegrünung gemäß § 5 textl. Festsetzungen aufweisen, sind vertikale Gliederungselemente im Abstand von max. 8,00 m Entfernung bei Büro- und Sozialgebäuden sowie max. 12,00 m bei Betriebsgebäuden anzubringen.

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 07 und 30 Grad.

Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Nutzungsabläufe**
- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Art d. baul. Nutzung |
| 2 | GRZ |
| 3 | Baumassenzahl (BAZ) |
| 4 | Zahl d. Vollgeschosse |
| 5 | Bauweise |
| 6 | § textl. Festsetz. |
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB/§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Baumassenzahl (BAZ)
(§ 16 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)
- Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO/§ 9 (1) 1 BauGB)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Bauweise: o=offen; g=geschlossen
(§ 9 (1) 2 BauGB/§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenzen
(§ 9 (1) 2 BauGB/§ 23 (3) BauNVO)
- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 u.(6) BauGB)
- Anlagen der öffentlichen Verwaltung
- Betriebshof - (§ 9 (1) 5 u.(6) BauGB)
- 5. Örtliche Hauptverkehrswege**
- übergeordnete Rad-/Fußwegeverbindung (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)
- 6. Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen (mit nachr. Darst. d. Gliederung)
(§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)
- Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (öffl. Wdm.)
(§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB) (Fuß- u. Radweg)
- Öffentlich gewidmete Parkflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB/§ 12 BauNVO)
- 7. Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Trofostation
(§ 9 (1) 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- 8. Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen**
- Trasse für Ver- u. Entsorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 (1) BauGB/§ 12, 13 u. 14 (2) BauNVO)
- W-Trinkwasser
A-Abwasser
E-Elektro
T-Telekommunikation
G-Gas
F-Fernwärme
- 9. Grünflächen**
- Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
- Grünflächen (privat)
(§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a u. (5) BauGB)
- 15. Sonstige Planzeichnungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Versorgungsleiter (§ 9 (1) 21 u. (6) BauGB)
- Umgrenz. v. Flächen für besond. Anlagen u. Vorkehrungen z. Schutz v. schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) (§ 9 (1) 24 u. (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Art und Nutzung (§ 1 (4) u. (6) 5 BauNVO)
- Kennzeichnungen**
- § 1 Gültigkeitsbereich textlicher Festsetzungen (Teil B)
- Zum Abriß bestimmte Gebäude
- Zur Verlegung bestimmte Leitung (verorteter Graben DN500)

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschuß**
- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 11.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 11.11.1997 im „Mittlungsblatt des Amtes Landhagen“ und durch Aushang erfolgt.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 2. Planungsantrag**
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung vorgesehene Stelle ist gemäß § 246a (1) Nr. 7 Satz 1 BauGB i.V.m. § 21 LPiG M-V beteiligt worden.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Mittlungsblatt des Amtes Landhagen“ am 06.09.1998 durch Aushang im Amt Landhagen vom 06.09.1998 bis zum 17.07.1998 durchgeführt worden.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.1998 (und erneut mit Schreiben vom 27.7.99) zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 5. Entwurfs- und Auslegungsbeschuß**
- Die Gemeindevertretung hat am 28.04.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 6. Auslegung**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 12.07.99 bis zum 28.08.99 während öffentlicher Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
- Montag: 9.00 - 16.00 Uhr Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr
Freitag: 9.00 - 13.00 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt, das die Besonderen und Anträge der Bürger, die während der Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, bis zum 17.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 7. Planunterlage**
- Der katastermäßige Bestand am 28.04.2000 wird als richtig bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister

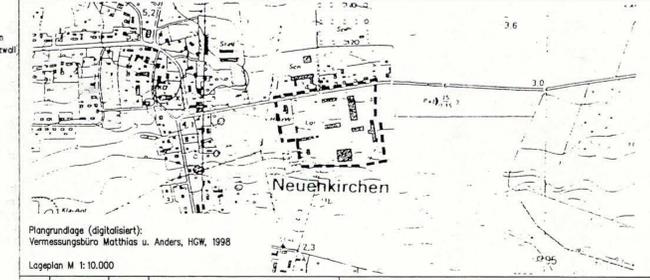
- 8. Abwägung**
- Die Gemeindevertretung hat die von den Beteiligten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 9. Satzungsbeschuß**
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.09.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde am 07.09.1999 von der Gemeindevertretung gebilligt.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 10. Genehmigung**
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.09.1999 Az. 11/99/1000 mit/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 11. Beitrittsbeschuß**
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsendenden Beschuß der Gemeindevertretung vom 07.09.1999 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.09.1999 Az. 11/99/1000 bestätigt.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 12. Satzung**
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- 13. Bekanntmachung**
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.09.1999 im „Mittlungsblatt des Amtes Landhagen“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a (1), 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.09.1999 in Kraft getreten.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen**
über den Bebauungsplan Nr. 5
„Südlich Wampener Straße“
- Aufgrund § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (GBl. I S. 137), sowie nach § 86 der LBauO-MV vom 27.04.1998 (GVBl. M-V S. 388) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich Wampener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Neuenkirchen, den 9.10.99 Der Bürgermeister

Gemeinde Neuenkirchen

c/o Amt Landhagen * Goethestrasse 9 * 17489 Greifswald

Bebauungsplan Nr. 5 - Südlich Wampener Strasse -

Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1



Planfassung

Projektnr.	SP0388	Plan-Nr.	GP-BP01	Maßstab	1:1000
Datum	03.09.99	Stellgr.	DIN A1	Bezeichner	MS

U·R·B·A·N

STADTPLANUNG-DORFERNEUERUNG-LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCHITEKT-PLANUNGSGRUPPE
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 03835/422 906 TELEFAX 03835/422 907
ISDN: 22 908 E-MAIL: URBAN@LUBMIN-ONLINE.DE