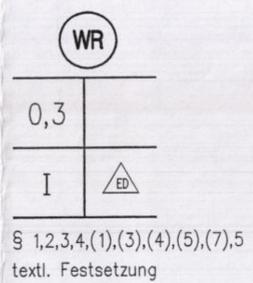
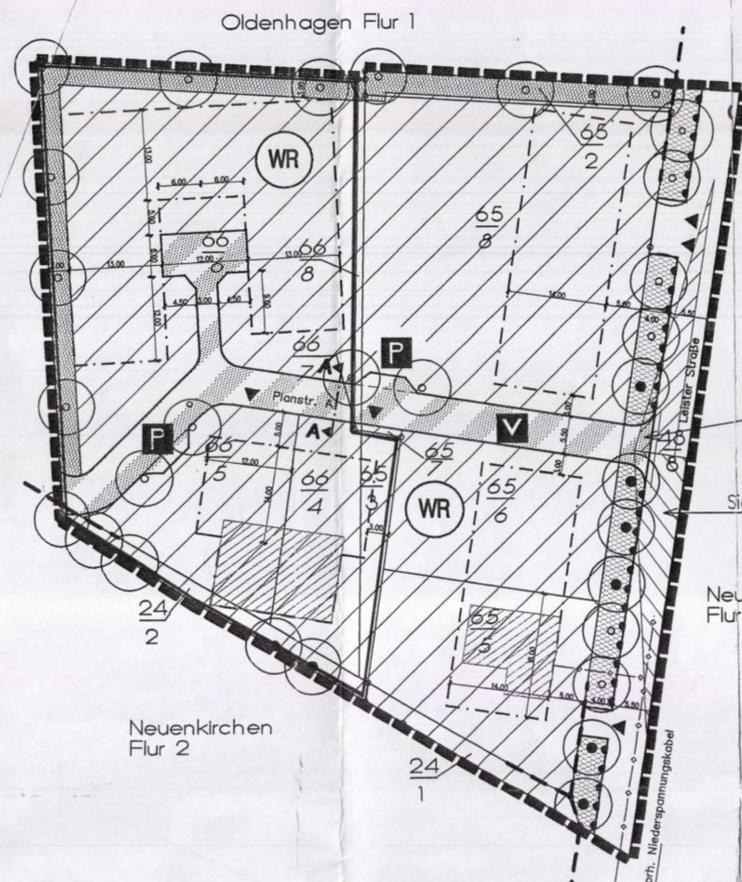


SATZUNG DER GEMEINDE Neuenkirchen, Bebauungsplan Nr. 11

Planzeichnung Teil A Maßstab 1:500



von Bebauung freizuhalten Flächen § 2 textl. Festsetzung

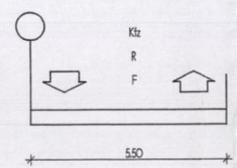
Sichtfelder

Neuenkirchen Flur 1

Neuenkirchen Flur 2



Straßenquerschnitt M 1:100 (Darstellung ohne Normcharakter)



Schnitt A-A

Planzeichenerklärung (PlanZV 1990)

- Nutzungsschablone**
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
- Art der baul. Nutzung
 - GRZ
 - Zahl d. Vollgeschosse
 - Bauweise
 - textl. Festsetz.
 - Art der baulichen Nutzung
 - Reine Wohngebiete (m. Gebietsbezh.) (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 3 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
 - Zahl der Vollgeschosse (+D = Dachgesch.) (§ 20 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Einzel- u. Doppelhausb. zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (3) Bau NVO)
 - Verkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)
 - Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt (§ 9 (1) 4. BauGB)
 - Einfahrt (§ 9 (1) 4. BauGB)
 - Grünflächen
 - Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
 - Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume mit zulässiger Toleranz von 4m im Umkreis (§ 9 (6) BauGB)
 - Erhaltung: Bäume (§ 9 (6) BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 - Umgrenzung des von der Genehmigung vom 04.05.00 ausgenommenen Teilbereiches, der jetzt zur Genehmigung beantragt ist
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Gemarkungs- und Flurabgrenzung
 - Gebäudebestand

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Textliche Festsetzungen (Teil B)**
gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
- § 1 Zulässige Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) (§ 3 BauNVO)**
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes.
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Räume für selbstständig Tätige (gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO).
- Nicht zulässig sind (gem. § 14 (1) BauNVO):
1. Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Tierhaltung dienen.
- § 2 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Im Bereich von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**
Bodenbefestigung: Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterebene, wasserundurchlässige Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflusswert von 0,6 herzustellen. Eine Verriegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Ein Eintrag von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
Regenwasserversickerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- § 4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
(1) private Freiflächen: Auf den Freiflächen ist mindestens die folgende Anzahl von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen:
• je 10 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch
• je 100 m² Grundstücksfläche jeweils 1 Baum (Obstbaum oder einheimischer Laubbaum).
(2) Öffentliche Grünflächen: Zum Schutz der bestehenden und anzupflanzenden Bäume sind jedoch auf den ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereichen keine Überfahrten zulässig.
(3) Baumbestand: Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen Laubbaum als Hochstamm (mind. 3xv.) entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.
(4) Grundstückseinfriedungen: Grundstückseinfriedungen auf öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m entsprechend der Pflanzliste herzustellen.
(5) private Grünflächen: Parallel zu den westlichen und nördlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wird ein mind. 3,00 m breiter Streifen als natürliche Abgrenzung angelegt. Dieser soll mit Bäumen, an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten mit 4m Toleranz als Hochstamm (mind. 3xv.), deren maximaler Kronendurchmesser 10 m nicht überschreiten soll und mindestens ein Strauch je 5 m² Grundfläche entsprechend der Pflanzliste bepflanzt werden.
(6) Straßenbegleitgrün: Auf dem Seitenstreifen der Leister Straße soll an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten, mit 4m Toleranz Bäume als Hochstamm (mind. 3xv.), deren maximaler Kronendurchmesser 10 m nicht überschreiten soll, entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden. Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen Laubbaum als Hochstamm (mind. 3xv.) entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.
(7) Pflanzqualitäten: Bäume und Sträucher als Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen müssen mindestens folgende Pflanzqualitäten aufweisen:
• Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung;
• Sträucher, min. 100-150cm hoch
Die Bepflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.
- Sonstige Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO-M-V
- § 5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 LBauO-M-V)**
In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:
1. Fassadenoberflächen und Farbgebung
Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder geputzt in hellen Farbönen auszuführen. Eine teilweise Holzverschalung ist möglich. Fassadenflächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sowie Verkleidungen aus gefälltem Blech oder Kunststoffen sind unzulässig.
Fassadenbegrünung ist zulässig.
2. Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30 und 48 Grad.
3. Dachdeckungen
Dachdeckungen geneigter Dächer über 20 Grad Neigung sind mit Dachpflannen in natürlichen Farbönen im Farbspektrum ziegelrot bis anthrazit auszuführen. Dachbegrünungen von geneigten Dächern unter 20 Grad Neigung (Nebengebäude) sind zulässig.
4. Nebengebäude
Die Dachneigung untergeordneter Bauteile und von Nebengebäuden wie Garagen und offene Kleingaragen (Carports) darf die für Hauptgebäude vorgeschriebene Dachneigung von 30 Grad unterschreiten.
Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung (material) und Neigung einheitlich zu gestalten.
- Hinweis**
Belange der Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DStM Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 26.12.1993, 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 Werktage 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 Bauaufträge 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).

Pflanzliste für die Bereiche eingeschränkter und uneingeschränkter Pflanzbindung:

- Größbäume:**
Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Gemeine Birke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium); Mehlbeere (Sorbus aria)
- Sträucher:**
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii); Haselnuß (Corylus avellana); Weißdorn (Crataegus monogyna); Sanddorn (Hippophae rhamnoides); Gemeiner Fingerstrauch (Potentilla fruticosa); Vogelkirsche (Prunus avium); Traubeneiche (Prunus padus); Schiele (Prunus spinosa); Kreuzdorn (Rhamnus cathartica); Feuerdorn (Rhamnus frangula); Schwarzer Holunder (Sambucus nigra); Hundrose (Rosa canina); Brombeere (Rubus fruticosus); Bluthornstrauch (Cornus sanguinea)
- Rank- und Kletterpflanzen:**
Efeu (Hedera helix), Gelbblatt (Lonicera l. A.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Waldrebe (Clematis l. A.), Wilder Wein (Parthenocissus l. A.), Jelängerjehler (Lonicera carpiniifolium); Kletterrosen (Rosa Arta)
- Obstgehölze:**
Nußbäume: Walnuß;
Quitten: Riesen-Äpfelquitte von Leskovatz;
Apfelbäume (Auswahl): Baumäpfel, Renette, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Pommescher Krummstiel, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Jacob Leve, Weißer Klarapfel;
Birnäpfel (Auswahl): Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charnay;
Pflaumenbäume (Auswahl): Anna Späth, Graf Althans Reneköke, Wangenheim's Frühzeitschnee;
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 26.07.2001, der ortsübliche Bekanntmachung im Amts Landhagen vom 26.07.2001, der Teilungsblatt des Amtes Landhagen vom 26.07.2001, als Ergebnis ist mitgeteilt worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 2. Planungsanträge**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPiG M-V beteiligt worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 24, Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amts Landhagen vom 22.12.97 durch Aushang im Amt Landhagen vom 20.02.97 bis zum 16.01.98 durchgeführt worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 5. Entwurfs- und Auskunftsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 26.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... 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 25.05.1999 bis zum 30.06.1999 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt:
Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist seit dem 26.07.2001, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung auf der Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.07.2001 in Kraft getreten.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 7. Planunterlagen**
Der katastermäßige Bestand am 31.12.1992 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den 26.07.2001 Der Leiter des Katasteramtes.....

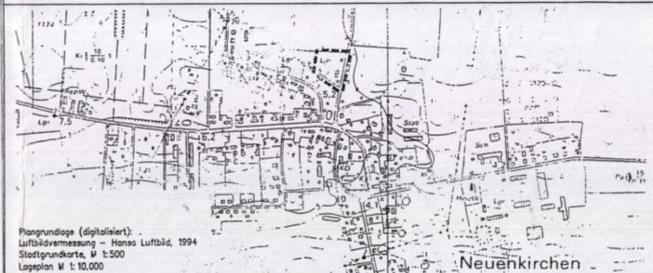
Verfahrensvermerke

- 8. Abwägung**
Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.07.2001, als Ergebnis ist mitgeteilt worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 9. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 26.07.2001 von der Gemeindevertretung genehmigt.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 10. Genehmigung**
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.07.2001, als Ergebnis ist mitgeteilt worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 11. Beitrittsbeschluss**
Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.07.2001, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.07.2001, als Ergebnis ist mitgeteilt worden.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- 12. 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 26.07.2001 im Amts Landhagen ortsüblich bekanntgemacht 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.07.2001 in Kraft getreten.
26.07.2001
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....
- Satzung der Gemeinde Neuenkirchen**
über den Bebauungsplan Nr. 11
Aufgrund § 19 des BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der LBauO-MV vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S.612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.07.2001, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Neuenkirchen, den..... Der Bürgermeister.....

GEMEINDE Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 11

Gemarkung Oldenhagen, Flur 1 und Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1 u. Flur 2



Plan-Nr.: SP1896		Projekt-Nr.: GP-EP11A		Maßstab: 1:500	
Datum: 25.08.99	Gezeichnet: MSJK	Einrichtung der Aufgaben u. Hinweise	Gezeichnet: DINA1	Bestellt: MSJK	

U.R.B.A.N.O
P L A N U N G S G E M E I N S C H A F T
E I N P A R T N E R D E R A B W Ä G U N G S G R U P P E
STEINSTRASSE 4 17489 GREIFSWALD
FON 0383482 99 90 FAX 82 99 91 ISDN/F2 82 99 92
E-MAIL URBAN.Office@online.de www.arch-n.de/urban

eständiger Verfahren