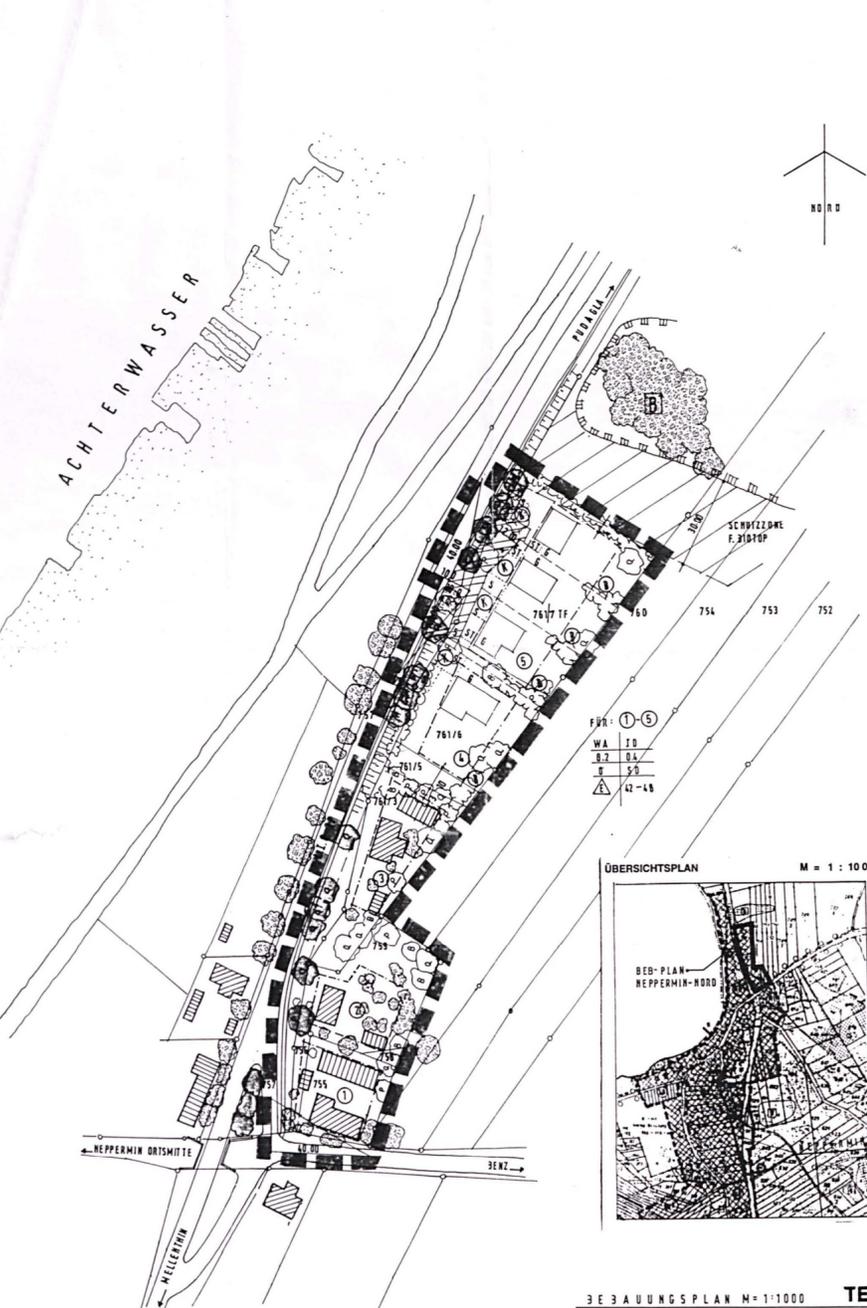


# SATZUNG DER GEMEINDE NEPPERMIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01 / 92 NEPPERMIN - NORD

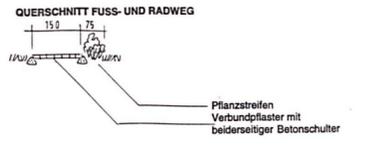
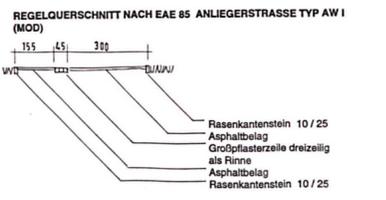


**FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN**

WA	ID	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
1,7	0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1,7	0,4	Offene Bauweise	Satteldach
E	12-14	Einzelhäuser	Dachneigung

- Baugrenze mit Nummer des Baufensters
- Straßenverkehrsfläche als Anliegerstraße AW I nach EAE 85
- Gehweg
- Sichtdreieck mit Maßangabe
- Garagenfläche
- Stauraum
- Stellplatzfläche
- Grenze des Geltungsbereiches
- Vorhandene Bäume
- Neupflanzung im Rahmen der Dorfneuerung
- Bäume zu Pflanzen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes
  - B Betula pendula (Sandbirke)
  - P Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Q Quercus robur (Stieleiche)
- Strauchpflanzen aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Holunder, Schneeball, u.a.)
  - Beimischung von Ziergehölzen: max. 30%
  - Beimischung von Heister (Vogelbeere, Traubenkirsche): 5%
  - Pflanzgröße Heister: 250/275 cm mind.
  - Pflanzverband: 1,25 m Mindestbreite von Gruppen: 2,50 m
- Öffentliches Grün (Rasenflächen entlang Fußweg)
- Private Grünfläche

- HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorschlag zur Grundstücksteilung
  - Vorschlag Bebauung
  - Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - Biotope im Sinne des Naturschutzes
  - Böschung
  - Klärrube und Brunnen



**FESTLEGUNGEN DURCH TEXT TEIL B**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990, in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 25.04.1993 und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bestellung von Wohnbautand (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.1993 (B-Plan "Neppermin Nord") zuletzt geändert am 12.05.1995, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan

**"NEPPERMIN NORD"**  
bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen:

**1. Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Neppermin:  
Flur 1: 755, 756, 757 TF, 758, 759, 761/3, 761/4 TF.

**2. Art der baulichen Nutzung**  
Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) ausgewiesen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
a. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen und Geschossflächen dürfen nicht überschritten werden.  
b. Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von mind. 90 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.  
c. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelgebäude zulässig.

**4. Bauweise**  
Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

**5. Zahl der Vollgeschosse**  
Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

**6. Dachform und Dachneigung**  
Es sind nur Satteldächer mit naturrotter Dachdeckung zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,30 m, höchstens 0,60 m, am First höchstens 0,60 m überstehen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° auszubilden.

**7. Dachaufbauten**  
Dachaufbauten, Wiederkehre und Dachgauben sind zulässig, jedoch nicht breiter als 35% der Trauflänge des jeweiligen Bauteiles. Dachneigungen sind nicht zulässig.

**8. Sockelhöhe und Geländehöhe**  
Im Baufenster Nr. 4 und 5 darf OK Fußboden EG nicht mehr als 1 m unter OK Straßenmitte der Landstraße I, O,37 liegen.

**9. Kniestöcke**  
Bei den Gebäuden mit Vollgeschossen (ID) ist ein Kniestock zulässig, der in der Außenwand des Umfassungsmauerwerkes zwischen Oberkante Röhdecke und Unterkante Sparren gemessen, nicht höher als 0,40 m sein darf.

**10. Fassadengestaltung**  
a. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz in ortsüblicher Ausführung zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Faserzementverkleidung sind unzulässig.  
b. Die Garagentore sind mit Holzschalungen zu versehen.  
c. Die Balkonbrüstungen sind in einfacher Holzbauweise zu erstellen.  
d. Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

**11. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO**  
a. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen nach Baugesetz zulässig.  
b. Stauraum vor Garagen ist unabhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze mit einer Tiefe von mindestens 5,50 m zwischen Garagengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche anzulegen.

**12. Einfriedungen**  
Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore nur als senkrechte Lattenzäune errichtet werden, deren Höhe einschließlich eines bis zu 0,10 m überstehenden Kantensteines 0,80 m nicht überschreiten darf.

**13. Stromleitungen**  
Dachständer für Stromversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Hier wird eine Erdverkablung zwingend vorgeschrieben.

**14. Nebenanlagen**  
Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zum Zweck der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinierhaltung sind zulässig.

**15. Eingrünung**  
Privates Grün: Bei Gehölzpflanzungen am Ortsrand sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Innerhalb von Privatgärten sollte sich die Verwendung von Ziergehölzen auf traditionelle Arten wie Flieder, Bauernjama, Buche und Rosen beschränken. Nadelgehölze sind zu vermeiden. Ausnahme: Waldkiefer (Pinus sylvestris). Geschrittene Hecken sind nicht zulässig.

Zulässig sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (naturblassen oder farbig) oder Maschendrahtzäune (Verzinken sind hier kunststoffbeschichteten vorzuziehen) mit Rankgehölzen begrünt oder mit Stäuchern vorgepflanzt.

Begrünung von Gebäuden: Wohngebäude, aber vor allem Nebengebäude sind nach Möglichkeit mit Rank- und Klettergehölzen zu begrünen. Besonderer Wert wird auf die Verwendung von Spalierobst gelegt.

**16. Ur- und Frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Beim Auftreten von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden ist die Fundstelle unberührt zu lassen. Die Funde sind umgehend der Gemeinde und der zuständigen Kreisbodendenkmale in der Kreisverwaltung zu melden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Neppermin vom 15.04.1992 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

2. Im Wege der vorzeitigen Planungsanzeige wurde das Amt für Regionalplanung Rostock mit Schreiben vom 2.06.1992 und die Kommunale Kreisverwaltung Wolgast mit Schreiben vom 1.06.1992 über die Planungsabsicht der Gemeinde Neppermin informiert.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

3. Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurden am 16.06.1992 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Versammlung zur Kenntnis gegeben und dargelegt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 1.06.1992 bis 1.07.1992 im Verwaltungsgebäude Benz öffentlich ausgestellt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung wurde den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.08.1992 bis 3.09.1994 im Amt am Schmollosee, Seebad Bansin öffentlich ausgestellt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

7. Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde mit Textteil am 24.02.1993 von der Gemeinde beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

8. Der katastermäßige Bestand am 01.01.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:8000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Anklam, 14.01.97  
Wolgast, den 23.02.1996  
Leiter des Katasteramtes

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 5.04.1993 bis 4.05.1993 erneut im Verwaltungsgebäude des Amtes Am Schmollosee, Seebad Bansin öffentlich ausgestellt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung und Grünordnungsplan wurde den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.03.1993 und 29.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

11. Die Gemeinde Neppermin hat mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 12.05.1995 als Satzung beschlossen.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie dem Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde vom 10.11.1995 Az. 61.1/02-01.12.1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

13. Die Erlaubnis zur Umsetzung des Bebauungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan vorübergehend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind im Inhalt des Beschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Neppermin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.12.1992 bekannt gemacht.  
Neppermin, den 01.08.1995  
Gemeinde Neppermin

12a. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.11.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beschränkt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.04.1997, Az: 61.1/02-01.12.95 bestätigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12b. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12c. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12d. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12e. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12f. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12g. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12h. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12i. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12j. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12k. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

12l. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde am 10.11.1995 genehmigt.  
Neppermin, den 21.04.97  
Gemeinde Neppermin

Entwurf:  
SPRING - PLAN - GMBH  
Architektur - Beratung - Planung  
Museumstr. 7 86899 Landsberg  
Tel. 08191 3111 Fax 99967  
gefertigt: 02.1992  
geändert: 15.05.1992  
ergänzt: 25.01.1994  
ergänzt: 15.07.1994  
ergänzt: 23.12.1994  
ergänzt: 15.11.1996

GEMEINDE NEPPERMIN  
LAND MECKLENBURG / VORPOMMERN  
BEBAUUNGSPLAN  
" NEPPERMIN NORD "



ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

**SPRING - PLAN - GMBH**  
Architektur - Beratung - Planung  
Museumstr. 7 89866 Landsberg  
Telefon 08191 3111 Fax 59987

## 1. Lage

Das Baugebiet wird im Norden von einem Biotop, im Osten von Landwirtschaftlichem Gelände, im Süden von der Straße nach Benz und im Westen von der Landstraße I. O. 37 begrenzt. Es liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neppermin.

Das zu bebauende Gelände liegt im südlichen Teil auf der Höhe der Landstraße I. O. 37, im nördlichen Teil ca. 1,5 m tiefer als die parallel laufende Straße I. O. 37.

## 2. Örtliche Planung

Die Ausweisung des Baugebietes ist als Ortsabrundung und -ergänzung zu sehen. Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan geordnet und die Ziele des Flächennutzungsplanes werden nicht beeinträchtigt.

Die Notwendigkeit für die Ausweisung dieses Baugebietes ist durch den Bedarf an Bauplätzen für zuziehende Bewohner und für Einwohner gegeben.

## 3. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich umfaßt ein Fläche von ca. 1,52 ha. Es sind eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Bauten und Garagen vorgesehen.

## 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- a) Verkehr: Das Baugebiet wird über die Landstraße I.O. 37 und die Landstraße nach Benz erschlossen.
- b) Erschließung: Diese ist für das Baufeld 1 von den Eigentümern zu erstellen. Die Baufelder 2 und 3 sind über bestehende Zufahrten von der Landstraße I.O. 37 erschlossen. Für die Baufelder 4 und 5 wird eine Stichstraße mit Wendepplatz erstellt. Zusätzlich wird ein Fuß- und Radweg von der Einmündung der Stichstraße in die Landstraße I.O. 37 bis zur Landstraße nach Benz angelegt.
- c) Stromversorgung: Diese erfolgt durch das Netz der örtlichen Stromversorgung.
- d) Wasserversorgung: Diese erfolgt bis zur Erstellung einer gemeindlichen Versorgung über Einzelbrunnen.
- e) Entwässerung: Bis zur Erstellung einer Kanalisation sind Einzelkläranlagen zu errichten.
- f) Löschwasserversorgung: Eine Löschwasserentnahmestelle ist in ca. 150 m Entfernung vorhanden.

## 5. Grünordnung

Der öffentliche Fußweg entlang der Landstraße 1.O. 37 ist in eine Rasenfläche als öffentliches Grün eingebettet. Die privaten Grünflächen werden mit heimischen bzw. traditionellen Arten bepflanzt. Nadelgehölze mit Ausnahme der Waldkiefer sowie Schnitthecken sind nicht erlaubt.

## 6. Immission

Die angrenzenden Grünflächen im Osten werden landwirtschaftlich genutzt. Hierbei ist mit geringer Lärm- und Geruchsimmission zu rechnen.

## 7. Standort der Versorgungseinrichtungen

Gemeinbedarfsanlagen, wie Grundschule, Kindergarten, Einrichtungen für Handel und Dienstleistungen, Kirche und Sportanlagen sind im Bereich von 6 bis 8 km ausreichend vorhanden. Der tägliche Bedarf kann im Dorf gedeckt werden. Freizeiteinrichtungen und Gaststätten sind vorhanden.

## 8. Zusammenstellung der Erschließungskosten

a)	Straßenbau einschließlich Beleuchtung	ca.	20 000,- - DM
b)	Kanalisation		-, - - DM
c)	Wasserversorgung		-, - - DM
d)	Stromversorgung	ca.	10 000,- - DM
		ca.	<u>30 000,- - DM</u>

## 9. Zusammenstellung der zu erwartenden Zahlenwerte

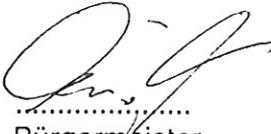
Wohneinheiten	Pesonen	PKW
ca. 4 bis 6 EFH und DH	16 bis 20	6 bis 8

## 10. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist gesichert durch die gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung bzw. wird von den Bauwerbern getragen (insb. im Bau-feld 4 und 5).

Neppermin, den 03.03.1992  
Gemeinde Neppermin



  
Bürgermeister

