SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT NEUSTADT-GLEWE FÜR DAS GEBIET "KUHDRIFT"

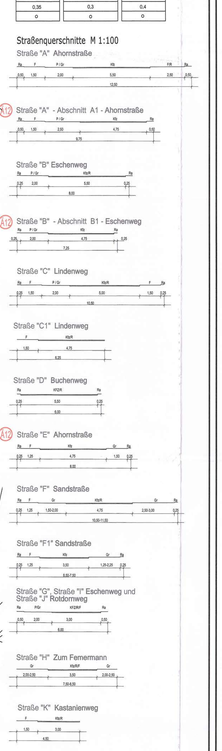
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und das Planzeichenverordnung 1990 (PlanzeichenV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

ART UND MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 7	WA 9	WA 11
WA 2	WA 6 bis 8	WA 13
WA 1	WA 3	WA 4
WA 5	WA 10	WA 12
WA Allgemeine Wohngebiete	WA Allgemeine Wohngebiete	WA Allgemeine Wohngebiete
II	I	II
0,35	0,3	0,4
o	o	o

Straßenquerschnitte M 1:100



Kfz	-	Kraftfahrzeug
R	-	Radfahrer
F	-	Fußweg
PKW	-	Parkenstände
Gr	-	Grünstreifen
Ra	-	Randstreifen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen	Erläuterung DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORSEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO	BAUWEISE Offene Bauweise	
	Baugrenze	
Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentlicher Parkplatz	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Geh- und Radweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN Flächen für Versorgungsanlagen	
	Fernwärme / Geothermie	
Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
Par. 9 (1) 15 BauGB	Trinkwasserschutzzone (TWSZ)	
Par. 9 (1) 16 BauGB	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche, nach Rl. Nr. (1 bis 11)	
	private Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
Par. 9 (1) 16 BauGB	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES Trinkwasserschutzzone (TWSZ)	
Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 1(3) BauGB Par. 9 (6) BauGB	PLANUNGEN, NUTZUNGSBEREICHE, LANDSCHAFTEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ Bereich mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Par. 9 (7) BauGB	SONSTIGE FESTSETZUNGEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotszone, KB-Knotenblattverordnung und S-Schreiben)	
Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Par. 9 (7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Neustadt-Glewe	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Höhenlinien, Höhen in Metern
- Höhenangabe
- Bemaßung in Metern
- Böschung, Graben
- Sichtdreiecke
- Bezeichnung der Baugebiete nach Rl. Nummer, z.B. WA 1
- Bezeichnung der Grünflächen nach Rl. Nummer, z.B. 1
- Flächen zur Sicherung der Vorflut
- Kennzeichnung der Änderungen nach Rl. for. z.B. 2 und Änderungen nur im Zusammenhang mit Teil B - Text, Änderungen auch im Zusammenhang mit Teil B - Text
- Bereiche, mit Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung/ Festsetzung von Baugebieten in Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, z.B. Bereich A
- Kennzeichnung von Änderungen gemäß Erneuten Entwurf Februar 2013
- Kennzeichnung von Änderungen gemäß Erneuten Entwurf März 2014
- Flächen für Gebieten von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Teil B -Text

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Baumbestände außerhalb des Plangebietes aus der Ursprungssatzung
- Waldschutzstreifen, 30 m (gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

SATZUNG

ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER STADT NEUSTADT-GLEWE FÜR DAS GEBIET "KUHDRIFT"
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 85 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (PlanzeV) vom 18.12.90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2005 (GVBl. I S. 322), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - TEXT

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Neustadt-Glewe für das Einkaufszentrum „Kuhdrift"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und Gerichtsurteilen und Tarifverträgen nicht zulässig.

1.2. Einzelhandel

1.2.1. Entsprechend § 9 Abs. 3 BauGB werden für sämtliche Baugrundstücke die Obergrenzen der Geschossflächenzahl mit höchstens 1,0 m (1 vierzehntel Änderung) und die Traufhöhen höchstens 4,50 m über der mittleren Höhe (2 vierzehntel Änderung) der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe darf bis zu einer Tiefe von maximal 5,00 m über der mittleren Höhe die jeweils zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

~~Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird in dem Teilgebiet Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12 zwischen der Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine Nebenanlagenflächenzuordnung festgesetzt.~~

1.2.2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Nebenanlagen und Carports zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die der Straße am nächsten liegt, unzulässig.

1.2.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist für jedes Grundstück eine Zufahrt ~~in einer Breite von max. 5,00 m zulässig~~.
Die Zufahrten, Zugangsbereiche und Fußwege dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unbefestigt werden.

~~Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist innerhalb der als von der Bebauung freihaltenden Flächen einschließlich der Schutzzone zur Straßenmitte die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von bis 0,70 m über der Fahrbahn des angrenzenden Straßenkörpers unzulässig.~~

1.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist innerhalb der an von der Bebauung freizuhaltenden Flächen einschließlich der Schutzzone folgendes zulässig: Pflanzen, einschließlich der in 30 cm Höhe gemessenen Stammdicke von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des angrenzenden Straßenkörpers unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Hochstämme, deren untere Astansatz mindestens 2,50 m über der Fahrbahn liegt, und weiterhin Verzweigungen, Aufschürzungen und sonstige ähnliche unzulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1. gestrichen

~~Durch eine als symmetrische Gabelstütze ausgeführten Mast- oder Masthalbmast mit einer Neigung von 24 bis 40 Grad zulässiges Vordach mit einheitlicher Farbgebung.~~
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Farbgebung, einheitlicher Dachneigung, gleichen Einbauelementen und gleichen Farben zu erstellen.

~~Die Dächer, Wände, Zubehör und Hoffläche dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in Anlehnung an Materialien wie Kiesfugen, Pflaster, Rasengitter, Rasenfugen und Rasenpflaster herzustellen.~~

~~Garagen, Nebenanlagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Gebäudelinie des Hauptgebäudes unzulässig.~~

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Farbgebung und einheitlichen Farben zu gestalten (z. Verwischte Anlehnung).

3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Landschaftspflege
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

~~Fläche 1 ist zum Schutz des Biotopsumpes der Kuhkuhl als Grünbereich zu entwickeln. Gewerbebau 8 - Kuhle zum Kuhkuhl hin.~~

Die private Grünfläche 1 ist als zweckbestimmte „Grünfläche" mit als Park- und oder Grünanlage zu gestalten. Die Grünfläche 1 dient zugleich als Ausgleichsfläche für Eingriffe, Entwässerung der Kuhkuhl sind Zuflüsse von der Kuhkuhl auf die hinteren Grundstücksteile und Grünflächen unzulässig.
Die Grünfläche 1 ist mit einer Bepflanzung der Planstelle C1 vorhandenen Graben ist zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser bereitzustellen zu erhalten. In der Planzeichnung ist innerhalb der Grünfläche 1 die Fläche zur Sicherung der Vorflut gekennzeichnet.

~~Fläche 3 ist als naturnaher Biotopsumpf zu entwickeln. Dazu Stellen in 30 m Breite Flächen die ausschließlich Entwässerung Ein- bzw. Ausfließen dient und die Grünfläche 3 ist in 5 m Breite zu entwickeln und alle 3 – 5 Jahre je nach Bedarf zu mähen.~~

Die private Grünfläche 2 ist als zweckbestimmte „Grünfläche" ist als Park- und oder Zaargarten zu nutzen, zu pflegen und bewachsen zu erhalten.

~~Die private Grünfläche 3 ist als Vorgarten mit 1 Zufahrt Mähe auszubilden und mit mindestens 3 standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (Hochstamm 3 x Anlehnung an Pflanzliste) zu bepflanzen.~~

3.3. Die private Grünfläche 3 ist als Parkanlage mit Flächen für Sport und Freizeit zu entwickeln. Die Grünfläche 3 ist mit einer Bepflanzung mit standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern, Pflanzen und Freizeitgestaltung dienen, intensive Nebengebäude, und anzulegen. Die Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen:
- nur eingeschossig und außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Knotenflächenbereiche,
- in nichtdicht und zeitlichen Bereich sich in einem Abstand von mindestens 10 m zu der jeweiligen Wohngrundstücken Grenzbebauungen

errichtet werden.
Die Nebengebäuden und Nebengebäude dürfen eine Größe von je 20 m² Grundfläche nicht überschreiten. Die Gebäude sollen in Holzbauweise, Fachwerkbauweise oder in massiver Bauweise, Gebäude sollen in Bezug auf Form und Gestaltung dem Charakter ländlicher Gebäude, sowie der Nebenanlage, überfassten Grundstücksteile. Die Gebäude sollen gleich der Firstlinie bzw. dem höchsten Punkt eines Pultdaches oder Innerhalb der privaten Grünfläche 3 sind maximal drei Nebengebäude bzw. Nebenanlagen zulässig.

~~Die öffentliche Grünfläche 4 ist als zweckbzgl. Wasserfläche auszubilden und mit mindestens 3 einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.~~

~~Zur Abgrenzung der vorhandenen Wohnbebauung und zur privaten Grünfläche 2 hin, ist eine Hecke mit 1 m Breite und einer Bepflanzung mit Nummer 5, eine, von der zweckmäßigen Planung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes zu bepflanzen.~~

3.5 Die private Grünfläche 6 ist als zweckbzgl. Wasserfläche zu entwickeln.

~~Die öffentliche Grünfläche 7 (8. vereinfachte Änderung) ist als Spielplatz mit Sitzgelegenen und Spielgeräten zu gestalten. Als Pflanzung ist Fläche 3 mit einer an die zweckbzgl. Bepflanzung und standortgerechten einheimischen Sträuchern und Einbauten vorzunehmen (Pflanzliste zu 5. Änderung Artikelnr. 5 und 3).~~

~~Die öffentliche Grünfläche 8 ist analog der Fläche 3.3 zu gestalten. Dabei sind mindestens 2 einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.~~

~~Die öffentliche Grünfläche 9 ist als zweckbzgl. Wasserfläche auszubilden und mit mindestens 2 einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.~~

~~Innerhalb der privaten Grünfläche 3 sind standortgerechte, einheimische Laubbäume (Hochstamm 3 x Anlehnung an Pflanzliste) zu pflanzen. Die Fläche 3 ist als zweckbzgl. Bepflanzung und standortgerechten einheimischen Sträuchern und Einbauten zu bepflanzen.~~

Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebäuden, laufende Nummer 5, sind standortgerechte einheimische Laubbäume (Hochstamm, 3x, STU 16 – 18 cm) in Abstand von mindestens 10 m und max. 15 m zu pflanzen (vgl. Anlehnung).

3.8. Die private Grünfläche 10 ist als max. zweckbzgl. Wasserfläche auszubilden. Straßenbegrenzungslinie ist nicht zulässig.

3.10. Innerhalb der als Verkehrsplatz ausgewiesenen Fläche 11 ist die Anlage von Straßenbäumen zulässig.

In den Planzeichen „A", „P" und „Z" sind in Abstand von max. 15m einseitig, aber unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und Parkplätze, standortgerechte, einheimische Laubbäume (Hochstamm, 3x, STU 16 – 18 cm) in der Qualität nach Anlehnung, STU 16 – 18 cm, in der Planstelle „B", „E", „F", „G" und „J" Anlehnungen, einseitig zu pflanzen. Die Baumscheiben sind 3 x 3 m offen auszubilden und durch Anlehnbaumschutz zu schützen. Innerhalb der Baumscheiben Bodenfarbe ist bei den Anlehnungen Hochstamm 3 x, STU 18 – 18 cm zu pflanzen.

~~Die Angrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind Bestandteil des Bauantrages und müssen im Zuge mit dem Bauantrag von den Grundstücken Planungsbüro durch den Eigentümer des Grundstückes zu realisieren.~~

3.14. Die mit Erhaltungsgebote festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartige Arten oder Gattung zu ersetzen.

~~Hinweise~~

~~Als Brutzeitraum wurde innerhalb der Par 39 der Gemeinung Neustadt Glewe ca. 5,5 km entfernt Brutzeitraum Gebiet, die Pflege und am Einbringung von Natur und Landschaftsgestaltung.~~

~~Par. 129 – Naturgestaltenverwaltung und Erschließung – Gebäudeplan – wurde durch Bebauungsplan Nr. 3 Gewerbegebiet Kuhdrift – Gewerbegebiet Kuhdrift – Änderungsbebauungsplan – Änderungsplan – Gemeinschaftsplan – Gemeinschaftsplan – Entwurfsplan – Gemeinschaftsplan – Gemeinschaftsplan – Gemeinschaft