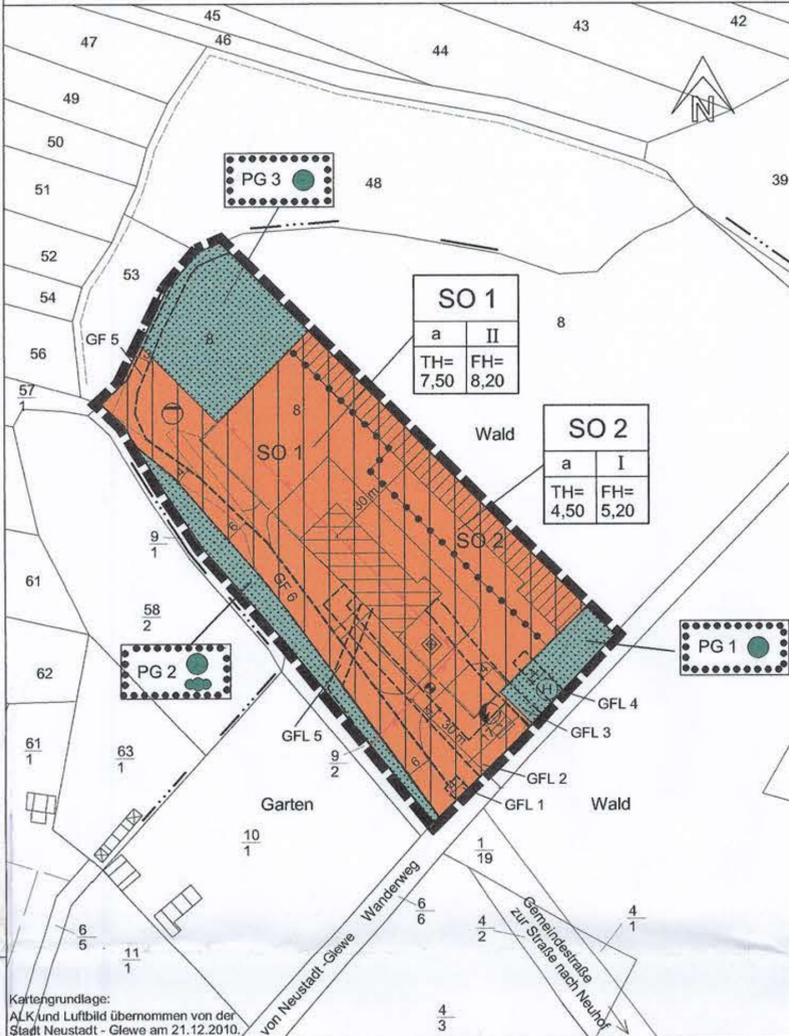


SATZUNG DER STADT NEUSTADT - GLEWE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT NEUSTADT - GLEWE SONSTIGES SONDERGEBIET " NEUHÖFER TANNEN "

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

FÜR DEN BEREICH
- NORDWESTLICH DER STRASSE NACH NEUHOF
- NÖRDLICH DER STRASSE ZUM SCHNACKENWINKEL

GEMARKUNG : NEUSTADT- GLEWE
FLUR : 20
FLURSTÜCKE : TEILFLÄCHE AUS FLURSTÜCK 8



PLANZEICHNERKLÄRUNG ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Rettungswache und städtischer Bauhof
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - TH = Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
 - FH = Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
 - Abwasser
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünfläche, privat
 - Zweckbestimmung: Schutzpflanzung
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhaltung Bäume
 - Erhaltung Sträucher
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, E-ON Hanse AG (GFL 1 u. GFL 3) WEMAG AG (GFL 2), Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (GFL 4), Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (GFL 5) und Geh- und Fahrrechte zu belastende Fläche für die Allgemeinheit (GF 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 8 Flurstücksbezeichnung
vorhandene Bebauung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Hydrant
vorhandener Höhenbezugspunkt im Bereich Toreinfahrt
Waldabstand (30 m) laut § 20 LWaldG M-V
- Nutzungsschablone**
- | | |
|----------|------------------------|
| SO 1 | Bezeichnung Baublock |
| a | Zahl der Vollgeschosse |
| TH= 7,50 | Firsthöhe |
| FH= 8,20 | |

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen zur baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

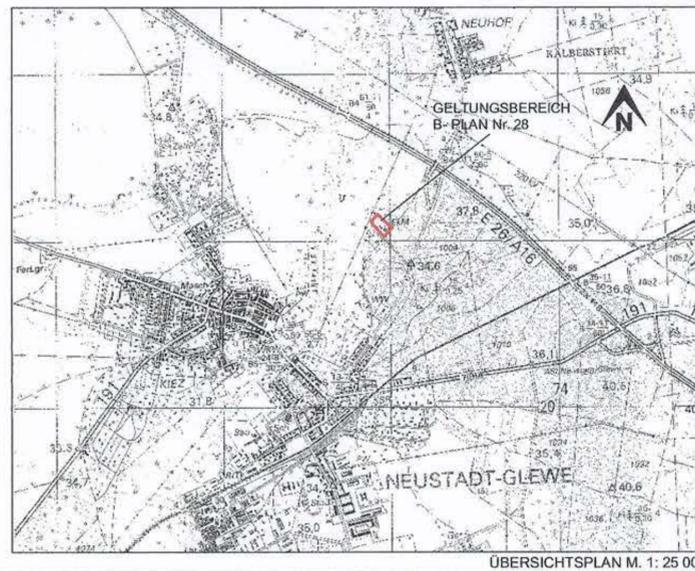
Für den als Sonstiges Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass nur Einrichtungen und Anlagen einer Rettungswache und des städtischen Bauhofes der Stadt Neustadt-Glewe errichtet werden dürfen.
- Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
 - Als Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße im Bereich der vorhandenen Toreinfahrt.
 - Als Firsthöhe gilt die Höhe des Dachfirstes. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die Höhe der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße im Bereich der vorhandenen Toreinfahrt.
 - Die Höhenfestsetzungen treffen nicht auf die vorhandene Funkturmanlage oder ähnlicher Antennenanlagen zu.
- Festsetzungen zur Einordnung von Gebäuden und Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 - Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den als Sonstiges Sondergebiet gekennzeichneten Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt.
 - Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO darf die festgesetzte südwestliche Baugrenze in geringem Ausmaß überbaut werden. Eine Überbauung der übrigen Baugrenzen ist nicht zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der stadtechnischen Versorgung und der Nutzung regenerativer Energien dienen. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht zulässig.
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - In dem als Sonstiges Sondergebiet und in der Grünfläche PG 1 ausgewiesenen Bereichen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den festgesetzten Korridoren zugunsten der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, der WEMAG AG, E-ON Hanse AG und des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust festgesetzt.
 - Die im Plangebiet mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV gekennzeichneten Flächen GFL 1 bis GFL 5 dürfen nur in notwendigen Überfahrtsbereichen überbaut werden. Eine Bepflanzung ist nur mit flach wurzelnden Pflanzen zulässig.
 - In dem als Sonstiges Sondergebiet und der Grünfläche PG 3 werden im Bereich der vorhandenen Wegführung Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit (GF 6) festgesetzt.

HINWEISE

- Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege**
 - Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch sind aus archäologischer Sicht jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Landesnaturschutzgesetzes vom 21. Juli 1998, die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust 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 die 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 von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens drei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Trinkwasserschutzzone und Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen**
 - Der Plangebietsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung des Wasserwerkes Neuhöfer Straße in Neustadt-Glewe. Diesbezügliche Nutzungseinschränkungen sind im Rahmen der eingeschränkten, zulässigen Nutzungen zu beachten.
 - Im ausgewiesenen Plangebietsbereich bzw. im Nahbereich davon befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG, der WEMAG AG und des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust, der E-ON Hanse AG sowie weiterer Versorger. Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.
- Emissionen**
 - Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Zeitlich begrenzte Emissionen aus der Landwirtschaft sind daher nicht auszuschließen.
 - Die Bundesautobahn 24 befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebietsbereiches. Immissionen aus dem Fahrverkehr auf der Bundesautobahn 24 sind nicht auszuschließen.
- Waldabstand**

Im Nordosten und Südosten grenzen Waldflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Forstbehörde wird erklärt, dass eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 LWaldG M-V in Aussicht gestellt wird, für Gebäude welche nicht Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt (mehrere Stunden pro Tag, wie z.B. Bürogebäude) von Menschen dienen. Bei jeglicher Neuerrichtung oder Umnutzung von Gebäuden muss dies beachtet werden. Eine generelle Ausnahme über alle Gebäude wird damit nicht pauschal in Aussicht gestellt. Altgebäude mit Bestandsschutz sind von dieser Regelung ausgenommen.



Präambel

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit dem 30. Juli 2011
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Neustadt - Glewe vom 10. November 2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, Sonstiges Sondergebiet "Neuhöfer Tannen" der Stadt Neustadt - Glewe bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Text, erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Neustadt - Glewe vom 16. Dezember 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Neustadt - Glewe ist am 05. Januar 2011 im Internet, zu erreichen unter Adresse www.neustadt-glewe.de, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtvertretung mit Beschluss vom 24. Februar 2011 freigegeben.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 09. März 2011 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 14. Juli 2011 vor.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 28 vom 14. März 2011 bis zum 15. April 2011 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 28 ist am 02. März 2011 im Internet, unter Adresse www.neustadt-glewe.de, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. März 2011 entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaußerung aufgefordert.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Neustadt - Glewe hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16. Juni 2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Neustadt - Glewe hat am 16. Juni 2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. Juni 2011 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie der Begründung und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11. Juli 2011 bis zum 12. August 2011 im Bau- und Ordnungsamt des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes öffentlich ausliegen. Die Frist der öffentlichen Auslegung wurde bis zum 13. September 2011 verlängert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 29. Juni 2011, 02. August 2011 zu erreichen unter Adresse www.neustadt-glewe.de, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 24. Juni 2011/ 08. August 2011 über die öffentliche Auslegung bzw. Verlängerung informiert.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Neustadt - Glewe hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 10. November 2011 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B-Text wurde am 10. November 2011 von der Stadtvertretung Neustadt - Glewe als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10. November 2011 gebilligt.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 20.01.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, den 23.01.2012
gez. Katasteramt
des Landkreises Ludwigslust - Parchim
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Neustadt - Glewe wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust - Parchim vom 10. Mai 2012 mit Az.: 105/01/12 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Erfüllung der Nebenbestimmungen und Hinweise wurden durch den Landkreis Ludwigslust - Parchim am 25. Juni 2012 bestätigt.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text wird hiermit ausgefertigt.
Neustadt - Glewe, den 04.07.2012
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 05.07.2012 durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen unter Adresse www.neustadt-glewe.de, 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 Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 05.07.2012 in Kraft getreten.
Neustadt - Glewe, den 05.07.2012
Bürgermeister
- Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim am angezeigt worden.
Neustadt - Glewe, den 16.07.2012
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT NEUSTADT - GLEWE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT NEUSTADT - GLEWE SONSTIGES SONDERGEBIET " NEUHÖFER TANNEN "

JULI 2012 AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR M. 1 : 1000