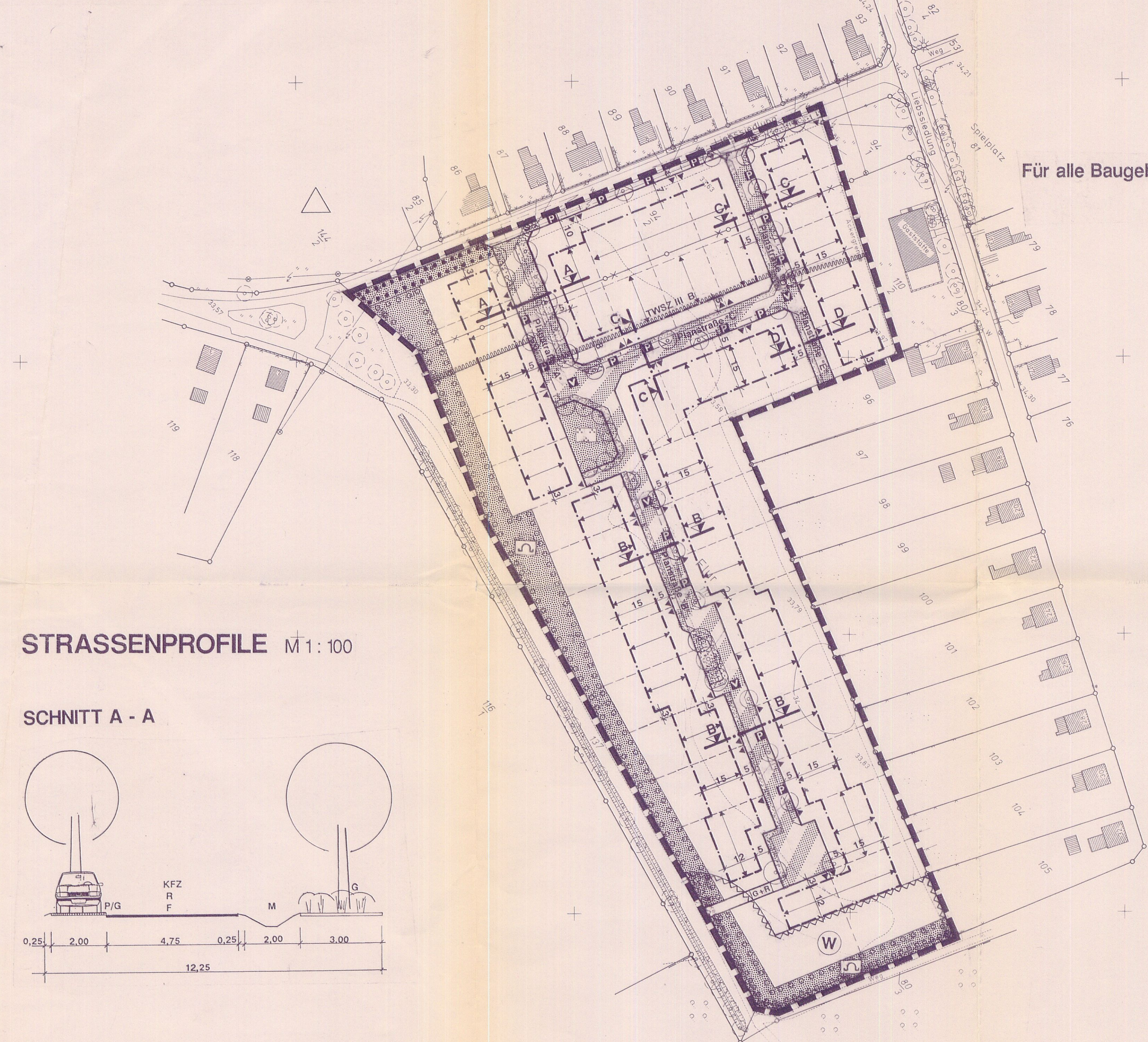


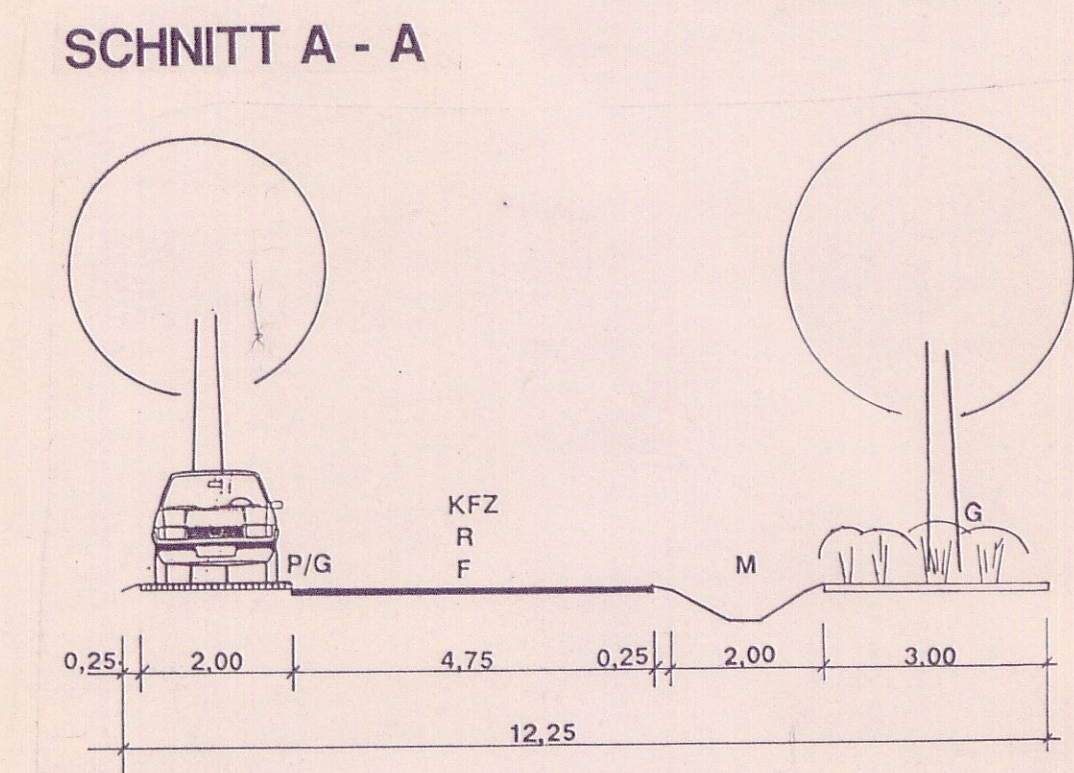
SATZUNG DER STADT NEUSTADT - GLEWE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10
KLEINSIEDLUNGSGEBIET LIEBSSIEDLUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

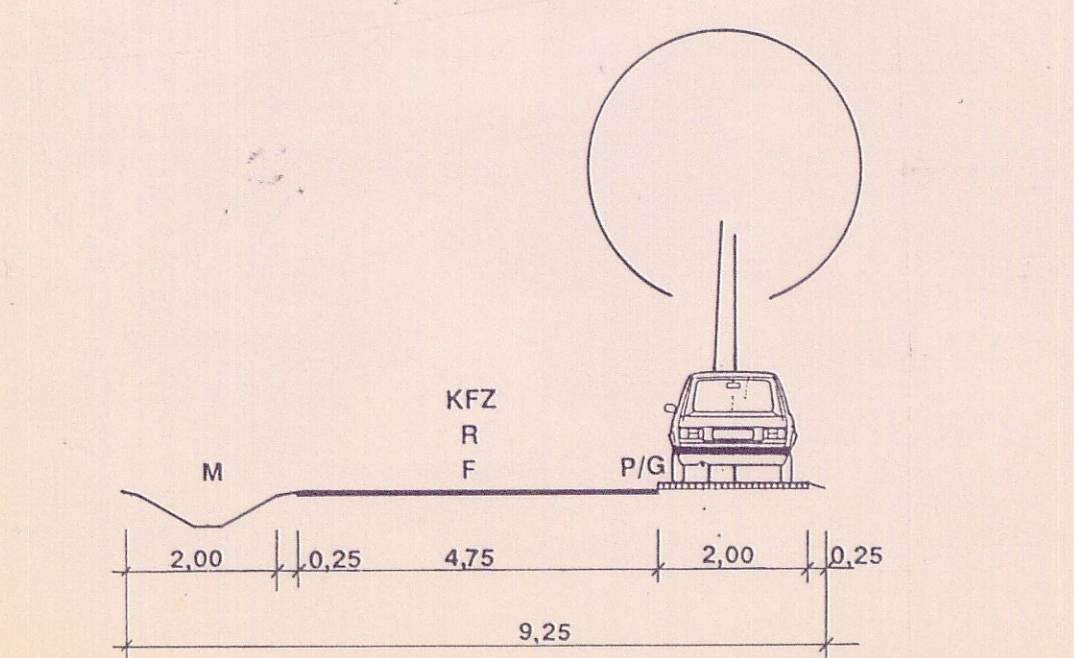
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).



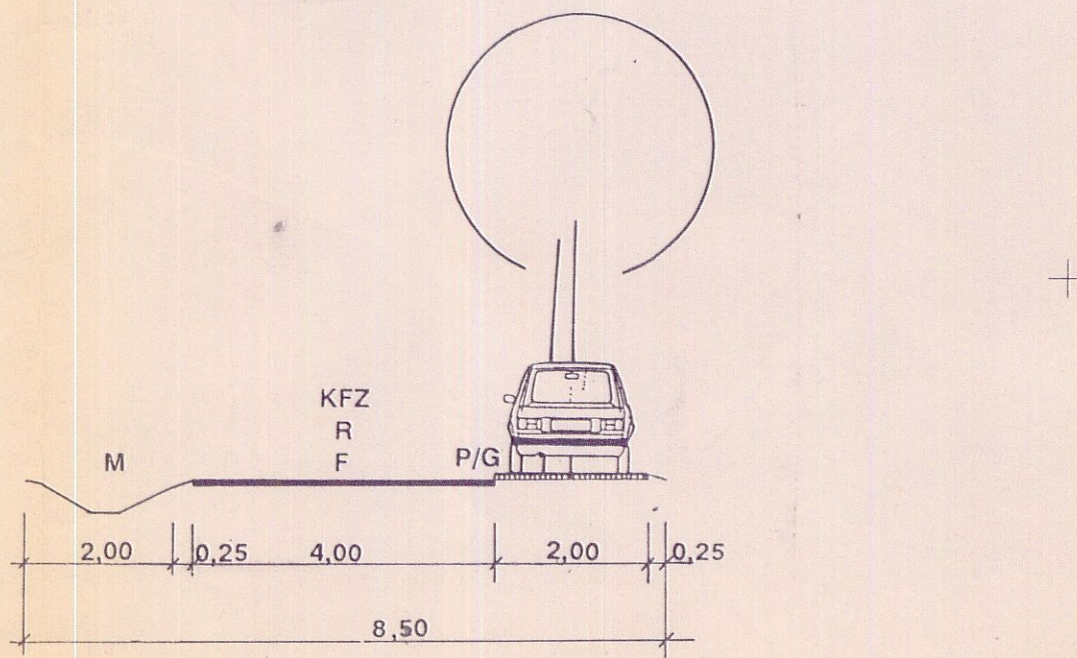
STRASSENPROFILE M 1: 100



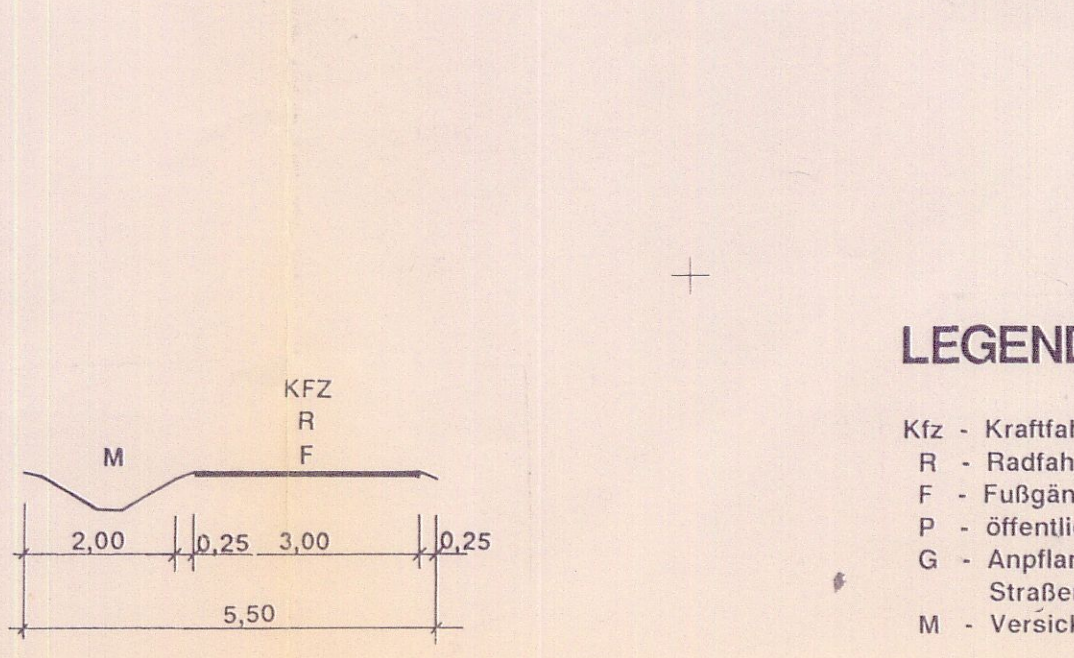
SCHNITT B - B



SCHNITT C - C



SCHNITT D - D



LEGENDE

- Kfz - Kraftfahrzeuge
R - Radfahrer
F - Fußgänger
P - öffentliche Parkfläche
G - Anpflanzung von Bäumen / Straßengrün
M - Versickerungsräume

Für alle Baugebiete gilt:

WA 0,35

Plangrundlage für einen Bebauungsplan

Angestellter Bad Schwartau, den 18.01.1994
Dipl.-Ing. W. Heide
Dipl.-Ing. G. Krause
Offen. Arch. W. von Hagen
Helmstedt 3
23851 Bad Schwartau
Tel. 0451/2002-0 Fax 0451/2002-100

Hiermit wird dieser Plan als gültig erklärt.
Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung
bedürft der Zustimmung des Planerstellers.

Kreis : Ludwigslust
Gemeinde : Neustadt-Glewe
Gemarkung : Neustadt-Glewe
Flur : 27

ZEICHENERKLÄRUNG

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterungen, Rechtsgrundlagen. Contains detailed symbols and descriptions for building types, green spaces, and infrastructure.

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Künftig entfallende Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
vorhandener Zaun
Höhenlinie
Bemäflung in Metern
Sichtdreiecke
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.8.1993
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ... durch ...
3. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... 3.3.1994 ...
5. Die Stadtverordnetenversammlung ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ... Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben ... bis zum ... 23.7.1994 ...
7. Der katastermäßige Bestand am 01.10.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4.000 ... vorliegt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 2.3.1995 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... 3.3.1995 ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... 2.3.1995 ... gebilligt.
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... 16.10.1995 ... Az.: VIII 270-512-113 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
11. Die Nebenbestimmungen wurden ... in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... 22.10.1995 ... in Kraft getreten.
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
13. Die Erteilung der Genehmigung ... des Beschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden ... in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... 22.10.1995 ... in Kraft getreten.

TEIL B - TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER STADT NEUSTADT-GLEWE
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
2. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE
Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (3) BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßengrenze einhalten.
3. HÖHENLAGE
Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über den Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Endgeschosshöhe dürfen jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Mitte der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen "festgesetzten Sichtflächen (S)" ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume. Bei kleinen Flächen wird die Randsignatur nicht dargestellt.

- II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 9 BauGB und § 83 BauO
1. DÄCHER
Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel- oder Krüppelwalm-dächern auszubilden und mit roter und matter Harddeckendeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dachneigung darf 38° bis 48° betragen. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausbreite betragen. Zu den Originalen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht zwingend.
2. AUßENWÄNDE
Zur Gestaltung der Außenwände ist rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen. Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emailierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches)
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk
- Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche - zu-lässig
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 3,50 m über der mittleren Geländehöhe festge-setzt. Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vor-zuziehen.
3. FENSTER
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzuziehen. Liegende Fensterformate sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt werden, daß stehende Formate gebildet werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m erforderlich.
4. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Laubholz-hecken oder Holzzaunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahr-bahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.
5. WERBEANLAGEN
Im Bereich des WA-Gebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Haus-wänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstständigen Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Lattung zulässig.

- III. ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE gemäß § 9 (1), 25a, 25b BauGB
1. Die als Schutzgrün festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit folgenden Gehölzen zu be-pflanzen: Feld-Ahorn, Weibdom, Eberesche und Hainbuche 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm sowie Zaunrosen, Gemeiner Schneeball, Pfaffenkühnchen, Hartriegel, Korneiche und Brombeere als Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1 m versetzt zu pflanzen.
2. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Winterlinde, Bergahorn, Weißbuche und Stieleiche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
3. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Hecken sind bei Abgang einzelner Bäume und Heckenbestandteile in standortgerechten Arten nachzupflanzen.
4. Die als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze zu gestalten. Es sind mindestens 7 großkronige Laubbäume in den in Punkt 2. genannten Arten als Hochstämmen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 18 cm und mindestens 3 Strauchgruppen mit je 3 Einzelgehölzen in den in Punkt 1. genannten Arten zu pflanzen.
5. Die als Schutzgrün festgesetzten Grünflächen dürfen durch rückwärtige Ausgänge der an-grenzenden Grundstückstücke nicht unterbrochen werden.
6. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung vorzunehmen. Die Bepflanzung kann aus Baum-, Strauch- oder Staudengruppen bzw. deren Kombination bestehen. Als Vorgarten gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksteil.
IV. HINWEISE
1. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN
Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich und die öffentlichen Parkflächen sind kleinteilige Baustoffe wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Der Geh- und Radweg sowie die Wege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wasser-gebundenen Decken zu befestigen.
2. ABFALLBEHALTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzu-bringen.
V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Der Verkauf der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Neustadt-Glewe wurde nach-richtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Bei Bebauung in der Trinkwasserschutzzone III B ist neben der Schutzzoneneinordnung das DVGW Regelwerk W 101 zu beachten.

- VI. HINWEISE
1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vor-pommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbe-hörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreten des Landes-amtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhal-ten. 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.
2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN / DES BAUBEGINNES
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Baufragende des Landesamtes für Bodendenkmal-pflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
3. ABSTIMMUNG MIT MUNITIONSBERSERUNGSDIENST
Bevor die Erschließungsarbeiten (Tiefbauarbeiten) des Wohngebietes durchgeführt werden, sind mit dem Munitionsbüro der Bundeswehr Abstimmungen durchzuführen.
4. ANZEIGE VON ALTLASTEN
Bei Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern den für Altlasten zuständigen Behörden anzu-zeigen.
*) Änderungen aufgrund des satzungsändernden Beschlusses der Stadtverordneten der Stadt Neustadt-Glewe vom 12.10.1995:
Festsetzungen, die durch Beschluß ergänzt wurden:
III.1 - ergänzt.
III.4 - ergänzt.
Umwidmung von Festsetzungen zu Hinweisen:
IV.1
IV.2

SATZUNG DER STADT NEUSTADT- GLEWE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 KLEINSIEDLUNGSGEBIET LIEBSSIEDLUNG

Gebiet begrenzt: im Norden - durch eine Erschließungsstraße der bestehenden Liebssiedlung
im Osten - durch bebaute Grundstücke der Liebssiedlung
im Süden - durch einen unbefestigten Weg
im Westen - durch einen unbefestigten Weg und eine kleine mit Gehölzen bewachsene Fläche

