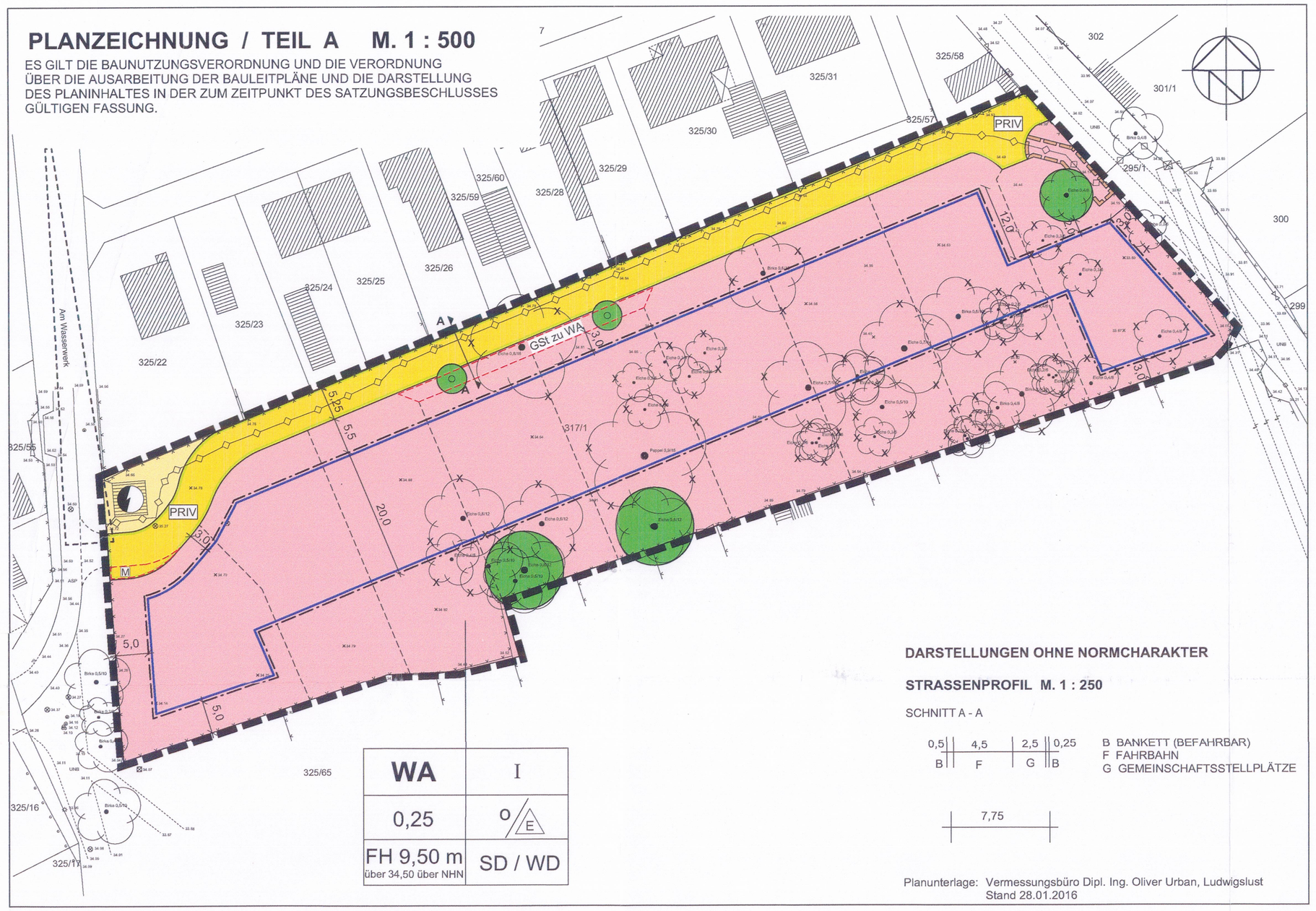
SATZUNG DER STADT NEUSTADT-GLEWE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GÜLTIGEN FASSUNG.



WA	I
0,25	o / E
FH 9,50 m über 34,50 über NHN	SD / WD

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

STRASSENPROFIL M. 1 : 250

SCHNITT A - A

B BANKETT (BEFAHRBAR)
F FAHRBAHN
G GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

Planunterlage: Vermessungsbüro Dipl. Ing. Oliver Urban, Ludwigslust
Stand 28.01.2016

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,25 — Grundflächenzahl § 16 (1) BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (1) BauNVO

FH 9,50 m — Firsthöhe (9,50 m über Bezugspunkt 34,50 m NHN) § 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

PRIV — Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern, Ver- und Entsorgungsträger und Notdiensten

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Hauptversorgungsleitung § 9 (1) 13 BauGB

unterirdisch 20kV Erdkabel (Elektrizität)

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25 a und b BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25 a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

SD — Satteldach

WD — Walmdach

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)

GSt zu WA — Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

M — Müllbehälterstandort zugunsten der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 und § 9 (6) BauGB

räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bäume, künftig fortfallend

Flurstücksgrenzen

317/1 — Flurstücksnummer

3,0 — Bemaßung Angaben in Meter

Sichtfeld

TEXT / TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe) wird mit 34,50 über NHN bestimmt. (§ 18 (1) BauNVO)

3. Mindest- und Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstücks muss mindestens 600 qm und darf höchstens 800 qm betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

5.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Dies gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen ein Laubbaum zur Erhaltung festgesetzt ist.

5.2 Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind als kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB / § 86 LBauO M-V)

1. Fassadengestaltung

1.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden sind mit rotem Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu gestalten. Eine Kombination ist zulässig. Glänzende oder grellfarbene Fassadenoberflächen sind für alle baulichen Anlagen nicht zulässig.

1.2 Putz- und Holzfassaden von Hauptgebäuden sind mit einem Farbanstrich in hellen Farbentönen mit einem Schwarzanteil von höchstens 15 v. H. zu gestalten. Holzfassaden können auch naturbelassen gestaltet werden.

2. Dachgestaltung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zu gestalten.

3. Solarmodule

Solarmodule sind zulässig und parallel zur Dachfläche anzubringen.

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Neustadt-Glewe.

IV Hinweise

1. Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Bäume

Die Kompensationsmaßnahmen für die Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Bäume (hier: 32 Einzelbäume / Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm) werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB öffentlich-rechtlich abgesichert. Hier ist eine Fläche von rund 0,38 ha, Teilfläche des Flurstückes 199/2, Gemarkung 131059 / Flur 1 Neu Karstädt des Landkreises Ludwigslust-Parchim vorgesehen.

2. Bodendenkmalfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

3. Grundwasser- und Bodenschutz

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Vor eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Abfall- und Kreiswirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

5. Munitionsfunde

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Der Bauherr hat die allgemeine Pflicht, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V erhalten werden.

6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von höhlenbewohnenden Tierarten

Vor den Fällmaßnahmen ist die Eignung von zu fällenden Bäumen als Lebensraum für höhlenbewohnenden Tierarten wie Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen.

Bewertung der Wirksamkeit

Folgende Maßnahmen wirken zur Begrenzung von Beeinträchtigungen für höhlenbewohnende Tierarten:

- Rodungsarbeiten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar
- Umbruch der Hochstaudenfluren vor Beginn der Brutzeit (vor dem 1. März)

Vor den Fällmaßnahmen sind die Gehölze auf das Nichtvorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen bzw. die Fällarbeiten außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen. Die Hochstaudenfluren der brach liegenden Fläche sind vor Beginn des Brutzeitraumes umzubrechen, um ein Ansiedeln von Bodenbrütern im Vorhabensbereich zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen wirken zur Begrenzung von Beeinträchtigungen für Brutvögel:

- Tageszeitliche Einschränkung

Durchführung von Baumaßnahmen nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe hat am 22.10.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" am 01.12.2015 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Stadtvertretung hat am 07.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.08.2016 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Neustädter Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt-Glewe, den Ap. 12. 2017 Siegel (Bürgermeisterin)

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.08.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neustadt-Glewe, den 14.11.2017 Siegel (Bürgermeisterin)

7. Der katastermäßige Bestand am 06.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den 20.03.2017 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.02.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Neustadt-Glewe, den 14.12.2017 Siegel (Bürgermeisterin)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neustadt-Glewe, den 14.12.2017 Siegel (Bürgermeisterin)

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 29.03.2017 in Kraft getreten.

Neustadt-Glewe, den 14.12.2017 Siegel (Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet: "Am Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG DER STADT NEUSTADT-GLEWE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

FÜR DAS GEBIET: "AM WASSERWERK"

SATZUNGSENTWURF
FEBRUAR 2017

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T.Beims	Gezeichnet : A. Grundmann	Projekt Nr. : 2215