# SATZUNG DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11
# FÜR DAS GEBIET "AM ALTEN SPRIEHUSENER LANDWEG"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

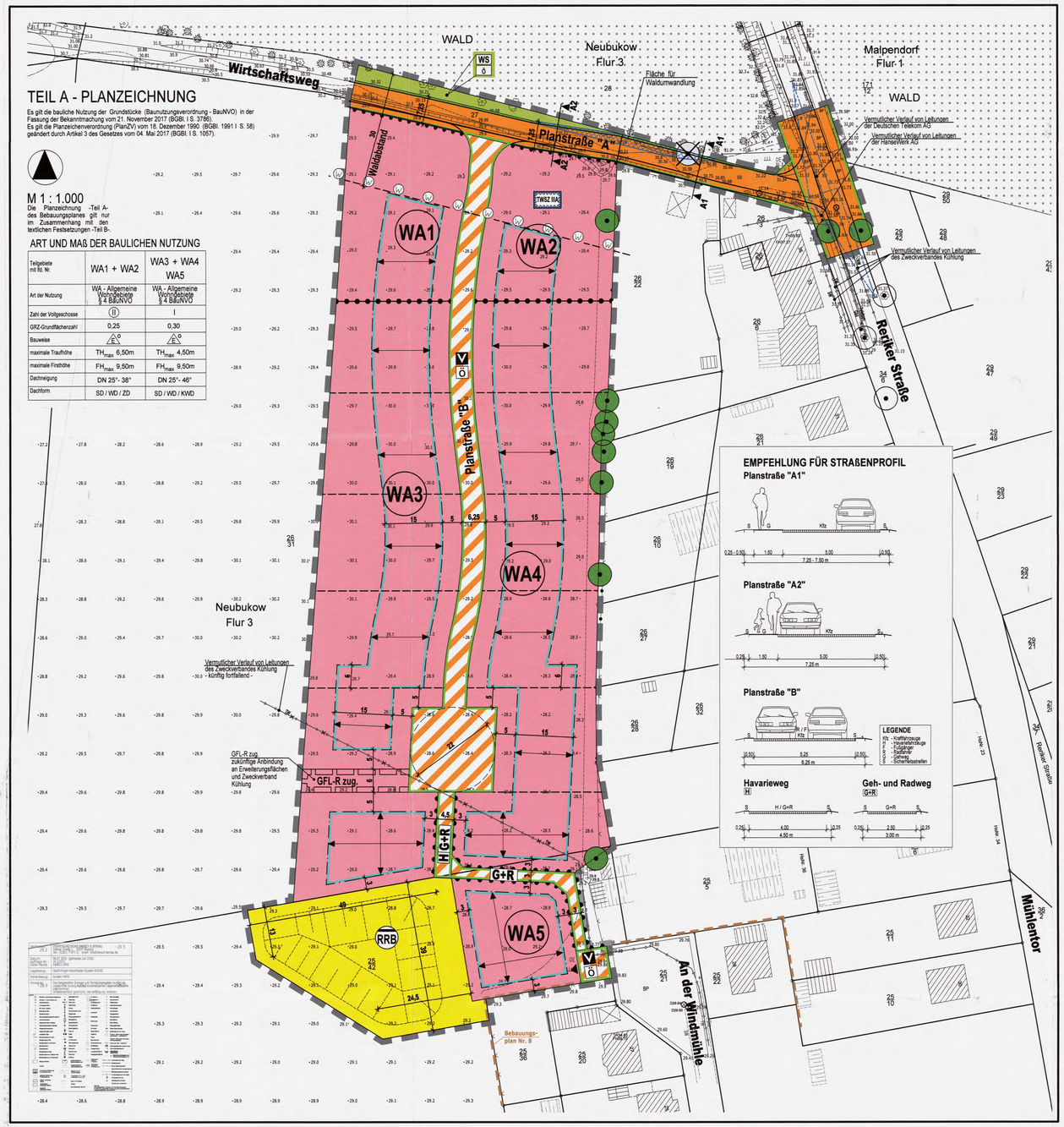
Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| Teilgebiete mit lfd. Nr. | WA1 + WA2 | WA3 + WA4 WA5 |
|---|---|---|
| Art der Nutzung | WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO | WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| Zahl der Vollgeschosse | II | I |
| GRZ-Grundflächenzahl | 0,25 | 0,30 |
| Bauweise | E, o | E, o |
| maximale Traufhöhe | $TH_{max}$ 6,50m | $TH_{max}$ 4,50m |
| maximale Firsthöhe | $FH_{max}$ 9,50m | $FH_{max}$ 9,50m |
| Dachneigung | DN 25°- 38° | DN 25°- 46° |
| Dachform | SD / WD / ZD | SD / WD / KWD |




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| WA | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | Allgemeine Wohngebiete | Par. 4 BauNVO |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO |
| 0,30 | Grundflächenzahl, GRz z.B. 0,30 als Höchstmaß | |
| $TH_{max}$ 4,50m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| $FH_{max}$ 9,50m | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| II | Zahl der Vollgeschosse zwingend | |
| | BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO |
| o | offenen Bauweise | |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| | Firstrichtung | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| V ö | Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche - öffentliche Verkehrsfläche | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| G+R | Geh- und Radweg | |
| H | Havarieweg | |
| | Zufahrt | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Flächen für Ver- und Entsorgung | |
| RRB | Regenwasserrückhaltung | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| ö | öffentliche Grünfläche | |
| WS | Waldschutzstreifen | |
| | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Erhaltungsbebot für Bäume | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauge-gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neubukow | Par. 9 Abs. 7 BauGB |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| 37 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| 5 | Bemaßung in Metern |
| 29,5 | Höhenangabe in Meter ü HN76 |
| WA1 | Kennzeichnungen des WA-Gebietes mit lfd. Nr. |
| | in Aussicht genommene Grundstücksteilung |
| | Sichtdreieck |
| | vorhandene Gebäude aus Luftbild (Lage ungenau) |
| | künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung |
| | künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum |
| | Fläche für Waldumwandlung |

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | |
|---|---|
| TWSZ IIIA | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Trinkwasserschutzzone IIIA, gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V) |
| 30 | Waldabstand (30m), gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V |

### IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

| | |
|---|---|
| DN 25°- 46° | Dachneigung (DN) zwischen 25°- 46° |
| SD, WD, KWD, ZD | SD-Satteldach, WD-Walmdach, KWD-Krüppelwalmdach ZD-Zeltdach |

## TEIL B - TEXT

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11**
**FÜR DAS GEBIET „AM ALTEN SPRIEHUSENER LANDWEG" DER STADT NEUBUKOW**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.
Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,50 m gemäß Nutzungsschablone über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.
Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches). Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

3. **HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

3.1 Für das Baugebiet WA 5 gilt als unterer Bezugspunkt:
- die mittlere Fahrbahnhöhe der Wendeanlage in der Straße „An der Windmühle".

3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

3.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

4. **BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

5.1 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 5 Grad zulässig.

5.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nicht für Zeltdächer.

6. **GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
**(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Garagen und überdachte Stellplätze erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Stellplätze sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

6.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in einem Abstand von 3,00 m zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „G+R" unzulässig.

7. **ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

1. **ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
**(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**1.1 DÄCHER**

1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 bis WA 5 sind für die Hauptbaukörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 5 sind glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Dacheindeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

1.1.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Zur Herstellung der Wandflächen von Gauben ist die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und geputzte Flächen.

1.1.5 Photovoltaikanlagen, die über den Eigenbedarf der Energieerzeugung hinausgehen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

1.1.6 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

**1.1 AUSSENWÄNDE**

Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

**1.3. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

2. **GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**
**(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

**ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Holzeinfriedungen, die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

3. **ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

**EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Diese Einfriedungen sind als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen aus mit dahinterliegendem Zaun zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Konferen sind unzulässig.

4. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

**III. GRÜNFLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSGEBOTE**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25b und § 9 Abs. 1a BauGB)**

1. **GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen" ist als Rasenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

2. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Maßnahmen zum Artenschutz*
Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, das keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

3. **BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. **BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. **LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wassersfassung Neubukow. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

3. **WALDABSTAND**

Für die Errichtung zulässiger baugenehmigungsfreier/ verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

**V. HINWEISE**

1. **BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Unternehmungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. **ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. **MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. **GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Heilbachs vor Schadstoffeinträgen bei Starkregenereignissen ist insbesondere während der Bauphase zu gewährleisten.

5. **EXTERNER AUSGLEICH**

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Neubukow entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten durch Ökopunkte ausgeglichen werden. Dafür sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto (LRO-40 Neubukow-Panzower Weg) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökopunkte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

6. **HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder unverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## Lage auf dem Luftbild

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Ostseeanzeiger" am 22.07.2015 erfolgt.

2. Die Stadtvertretung hat am 08.12.2015 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2016 bis zum 05.02.2016 während der Dienststunden Stadtverwaltung Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im "Ostseeanzeiger" am 29.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Schreiben vom 06.01.2016 frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat am 04.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 30.05.2017 bis zum 30.06.2017 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 09.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 14.00 – 18.00 Uhr und Donnerstag 14.00 – 17.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Neubukow, Bauamt, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, 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 "Ostseeanzeiger" am 10.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Neubukow, den 08.06.2018 — Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 05.04.17 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

Rostock, den 16.05.2018 — (Stempel) — Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 12.12.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.2017 gebilligt.

Neubukow, den 08.06.2018 — Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 24.10.2018 Az. 611.32 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neubukow, den 12.11.2018 — Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Landkreises Rostock hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az. bestätigt.

Neubukow, den (Siegel) Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit ausgefertigt.

Neubukow, den 12.11.2018 — Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung, über den Bebauungsplan Nr. 11 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der die Pläne mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt am 03.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form-vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten. * ortsüblich

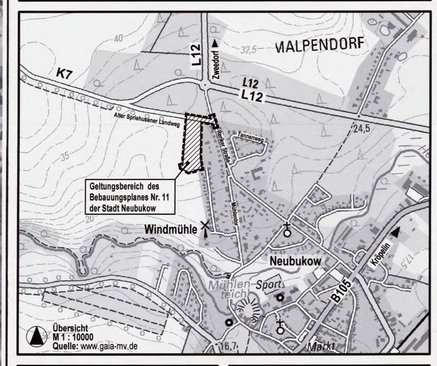
Neubukow, den 10.12.2018 — Bürgermeister

## SATZUNG

DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11
FÜR DAS GEBIET "AM ALTEN SPRIEHUSENER LANDWEG"
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 105, 107), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neubukow am 12.12.2017 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Rostock vom 24.10.2018, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet „Am alten Spriehusener Landweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen.

# SATZUNG
## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER STADT NEUBUKOW
## FÜR DAS GEBIET "AM ALTEN SPRIEHUSENER LANDWEG"





Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 — Tel. 03881/7705-0
23936 Grevesmühlen — Fax: 03881/7705-50


Planungsstand: 12.