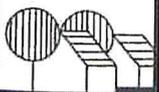
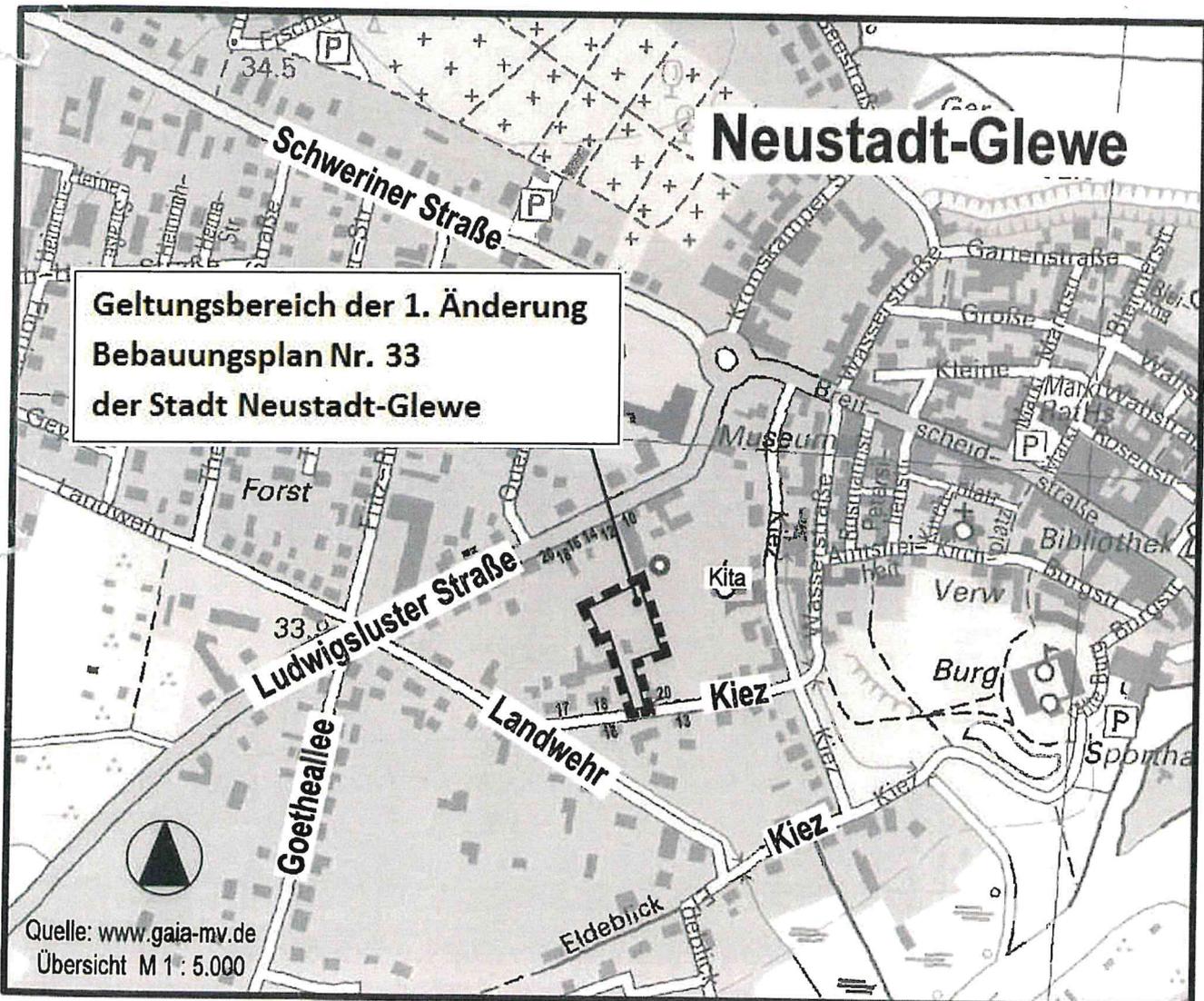


# SATZUNG

1. Änderung

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DAS GEBIET KIEZ DER STADT NEUSTADT-GLEWE



Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-0

1. Änderung durch:  
B+K Sven Buck + Partner  
Freischaffende Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Breitscheidstr. 37  
19306 Neustadt-Glewe  
Tel. 038757/30301  
Fax 038757/30303

Planungsstand: Februar 2019

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

# LAGE AUF DEM LUFTBILD

Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de)

M 1 : 2.000



Handwritten notes and markings on the right side of the page, including a circled '2' and a circled '4'.



ART UND MAß DER  
BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
I
GRZ 0,40
 ED°
TH <sub>max</sub> 4,50m
FH <sub>max</sub> 9,50m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Par. 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Par. 16 bis 19 BauNVO

0,40

Grundflächenzahl (GRZ); als Höchstmaß

TH<sub>max</sub> 4,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH<sub>max</sub> 9,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt



Höhenbezugspunkt, z.B. 34,00m ü DHHN92

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise

Par. 22 und 23 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

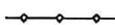


Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen;  
- unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
M - Müllbehältersammelplatz

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und  
Nr. 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten  
sind.

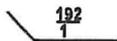
Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über  
den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Neustadt-Glewe

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



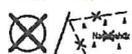
vorhandene Gebäude



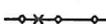
vorhandener Baum / Gehölzfläche



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum / Gehölzfläche



künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitungen

33,58

Höhenangaben in Meter ü DHHN 92



Bemaßung in Metern



Fläche für die Feuerwehr

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Neustadt-Glewe



Vermutlicher Verlauf von geplanten Leitungen (unterirdisch)

# TEILB-TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 FÜR DAS GEBIET KIEZ DER STADT NEUSTADT-GLEWE; GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DAS GEBIET KIEZ DER STADT NEUSTADT-GLEWE

## 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.1-1" überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.2.1 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.
- 2.2.2 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 gemäß Nutzungsschablone über dem  
Erdgeschossfußboden festgesetzt.

2.2.3 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m gemäß Nutzungsschablone über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

2.3 Höhenlage — Festsetzung des unteren Bezugspunktes

2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (DHHN 92).

2.3.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) 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 unteren Bezugspunkt liegen.

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

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Je Einzelhaus sind somit zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

**6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude aller Art und Nebenanlagen unzulässig.

**II. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§  
9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

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

1.1 Ausgleichspflanzungen

Als Ausgleich für die Rodung von 10 Einzelbäumen sind 13 Obstgehölze innerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Obstgehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 11.2 in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm

(gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste unter Punkt 11.2 nachzupflanzen.

#### 1.2 Maßnahmen zum Artenschutz - Gehölzschnitt

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## 2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Ausgleichspflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstgehölze - Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm,

Obstgehölze:

- Apfelsorten (Malus spec.): „Goldrenette Freiherr von Berlepsch“, „Goldparmäne“, „Ingrid Marie“, „Kalco“ (Syn. Carola), „Kasseler Renette“, „Prinz Albrecht von Preußen“, „Roter Boskoop“.
- Birnensorten (Pyrus spec.): „Köstliche von Charneux“, „Madame Verte“.
- Kirschsorten (Prunus spec.): „Fanal“, „Morellenfeuer“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.): „Bühler Zwetsche“, „Hauszwetschge“.

## III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO ni-v)

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

#### 1.1 Dächer

1. Änderung 1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als **symmetrische** Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer **sowie Pultdächer** mit einer Dachneigung von 30° bis zu maximal 48° zulässig. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude. **Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Dachaufbauten (wie Gauben).**

1.1.2 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und —  
Beschlussvorlage Sitzung Februar 2019

einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

**1. Änderung** 1.1.3 Dacheindeckungen sind nur als Hartdacheindeckung mit Dachziegel oder Dachsteinen in roten bis rotbraunem **und anthrazitem** Farbspektrum zulässig. Dacheindeckungen aus glänzenden, blendenden bzw. reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

1.1.4 Die Festsetzungen zur Dacheindeckung gelten nicht für Wintergärten oder wintergartenähnliche Anbauten. Hier sind auch Blech- und Glasabdeckungen zulässig.

1.1.5 Als Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Fledermausgauben zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig.

1.1.6 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht.

1.1.7 Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen, müssen parallel zur Dachneigung dachintegriert oder auf die Dacheindeckung aufmontiert werden. Eine Aufständigung auf Dächern mit einer von der Dachneigung abweichenden Neigung ist unzulässig. Es sind Solarmodule mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

## 1.2. Fassaden

1.2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sowie die Gefache von Fachwerkgebäuden sind als glatt verputzte Außenwandflächen, als Ziegelsichtmauerwerk oder übergeschlemmten Mauerwerk zulässig. Schlemmen ist das Auftragen eines Farb- oder Kalkanstriches auf das Sichtmauerwerk. Grelle und leuchtende Farben in Anlehnung an das RAL-Farbsystem in den Farbspektren von Leuchtgelb (gleich RAL 1026), Leuchtorange (RAL 2005), Leuchthell-Orange (RAL 2007), Leuchtrot (RAL 3024) bis Leuchthellrot (RAL 3026) sind unzulässig.

1.2.2 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. Als selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur Ausführungen in warmleuchtendem Licht zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

## 2. **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.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Baudenkmale, kein ausgewiesener Denkmalbereich und keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

##### **2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Neustadt-Glewe. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

#### **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 Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (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 (Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

### **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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

### **4. ERDWÄRME**

Der Ausbau der Erdwärmeversorgung ist in der Straße Kiez vorgesehen. Der Anschluss der Baugrundstücke im Plangeltungsbereich ist vorzugsweise an dieses Netz vorzunehmen.

### **5. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz MV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen und die Installation von Gartenbrunnen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust—Parchim gesondert anzuzeigen.

### **6. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt 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.

## **Begründung**

**zur**  
**Satzung der Stadt Neustadt - Glewe**  
**über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33**  
**- für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe -**  
**und**  
**über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V**

### **Landkreis Ludwigslust-Parchim**

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Ludwigsluster Straße Nr. 14 und Nr. 16 sowie durch einen Teilfläche des Grundstückes Ludwigsluster Straße Nr. 12,
- im Osten: durch die Kindertagesstätte,
- im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenze des Grundstückes Kiez Nr. 20 und die Straße Kiez,
- im Westen: durch die Seitlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Kiez Nr. 18 und Ludwigsluster Straße Nr. 18.

**- gilt nur in Verbindung mit der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 -**

Neustadt – Glewe, im Februar 2019



## Inhalt

### Teil 1 Städtebaulicher Teil

---

1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung
2. Planungsziele
- 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
- 2.2 Begründung der Änderungen der örtlichen Bauvorschriften
- 2.2.1 Dachform
- 2.2.2 Farbe Dacheindeckung
3. Hinweis

### Teil 2 Ausfertigung

---

1. Beschluss über die Begründung
  2. Arbeitsvermerke
- 

### Teil 1 Städtebaulicher Teil

#### 1. Rechtliche Grundlagen / Erfordernis der Planaufstellung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), in Kraft seit dem 29.07.2017,
- Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 28),
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Als Kartengrundlage dient die Vermessungsgrundlage des wirksamen Bebauungsplanes, Vermessungsbüros Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Alter Postweg 32, 19294 Neu Kaliß mit Stand 04/2017. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den vollständigen Bereich des Bebauungsplanes, ca. 0,23 ha:

- Flurstück 215 der Flur 17 der Gemarkung Neustadt-Glewe
- Teile des Flurstückes 192/1 der Flur 13 der Gemarkung Neustadt-Glewe.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.



Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Darauf wird hiermit hingewiesen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen sehr kleinen Standort südlich des Stadtzentrums von Neustadt-Glewe, der durch die zulässigen Nutzungen, Wohnbebauung intensiv genutzt (werden) wird.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor.

Die Stadt Neustadt-Glewe geht daher davon aus, dass keine Betroffenheit von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sind das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Erweiterung der vorgegebenen Dachformen um die Dachform Pultdach sowie die Erweiterung der vorgegebenen Dachfarben um die Farbe anthrazit.

Im Folgenden wird nur auf die vorgenommenen Änderungen der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 33 eingegangen.

Diese Begründung gilt nur in Verbindung mit der ausgefertigten Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 (wirksam seit 22.02.2018) der Stadt Neustadt-Glewe.

## **2. Planungsziele**

### **2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33.

Negativwirkungen aus der Planänderung sind für benachbarte Bereiche, sowohl Bauflächen als auch Landschaftsbereiche, nicht zu erwarten.

### **2.2. Begründung der Änderungen der örtlichen Bauvorschriften**

Die nachfolgend benannten und begründeten Änderungen entsprechen dem bisherigen Nutzungszweck der Funktionsbereiche.

Sie sind dem eigentlichen Nutzungszweck stark untergeordnet bzw. eine notwendige Ergänzung des bisher zulässigen Funktionsprofils.

#### 2.2.1 Dachform

Mit der Planänderung soll ermöglicht werden, dass neben den unter Punkt 1.1.1 genannten Dachformen der Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm, auch Pultdächer zulässig sein soll.

Die unter Punkt 1.1.1 festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Dachaufbauten (wie Gauben).

#### 2.2.2 Farbe Dacheindeckung

Mit der Planänderung soll ermöglicht werden, dass neben den unter Punkt 1.1.3 genannten rot bis rotbraunen Farbspektrum für Dachziegel und Dachsteinen, auch die Farbe anthrazit zulässig sein soll.

## **3. Hinweis**

### **Verhältnis zur wirksamen Fassung des Bebauungsplanes**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen aus der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 33, soweit mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 keine diesbezüglich abweichenden Festlegungen getroffen werden, auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten.



## Teil 2 Ausfertigung

### 1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet Kiez der Stadt Neustadt-Glewe wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe am 11.04.2019 gebilligt.

Neustadt-Glewe, den 17.05.2019

  
.....

Doreen Radelow  
Bürgermeisterin  
der Stadt Neustadt-Glewe



### 2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt-Glewe durch das

Architekturbüro B+K Sven Buck + Partner  
Freischaffenden Architekten  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Breitscheidstr. 37, 19306 Neustadt-Glewe  
Tel.: 038757 / 30 301, Fax: 038757 / 30 303,  
[E-Mail: kontakt@svenbuck.de](mailto:kontakt@svenbuck.de)

