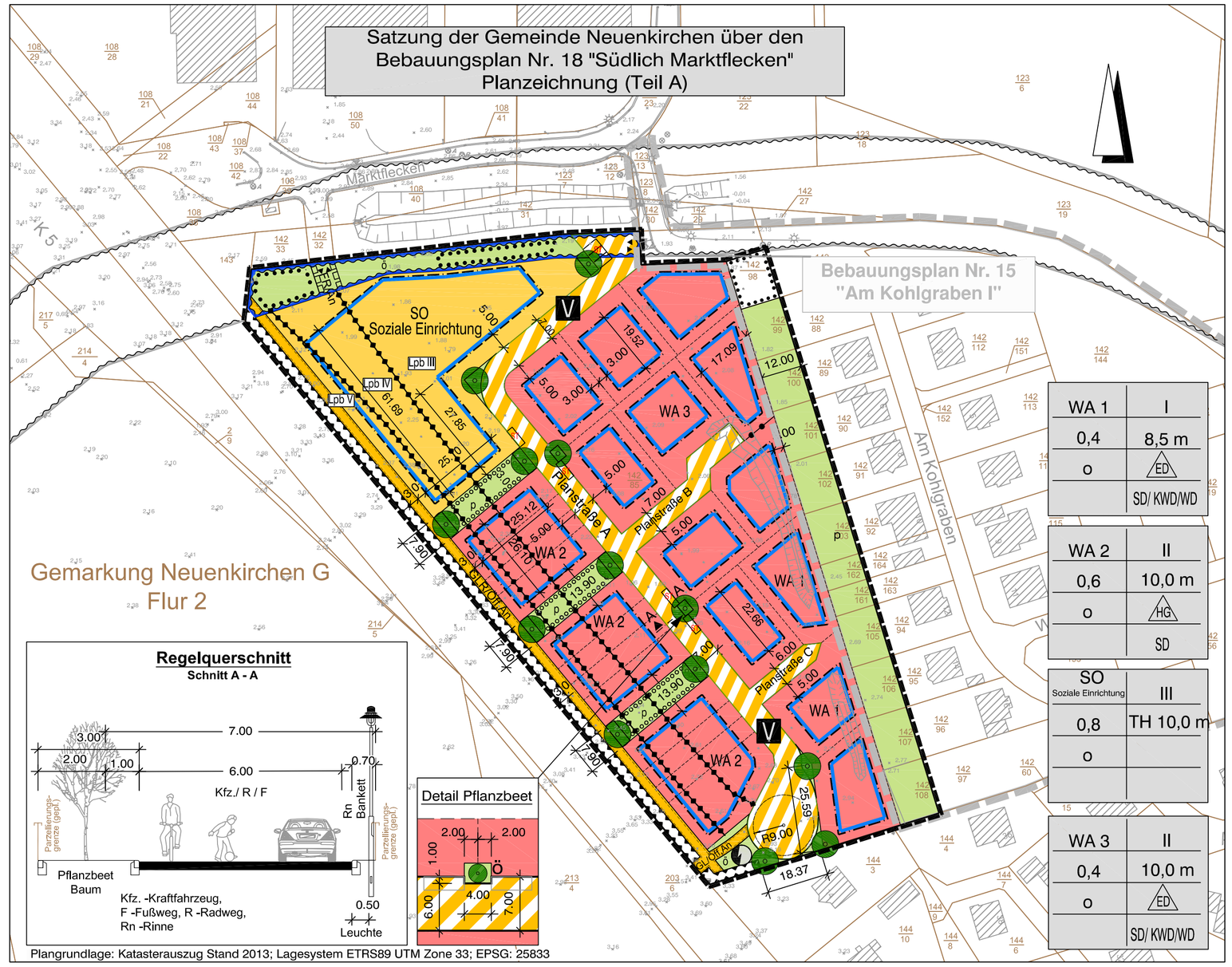
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 18 "Südlich Marktflecken" Planzeichnung (Teil A)



WA 1	I
0,4	8,5 m
o	ED
	SD/ KWD/WD

WA 2	II
0,6	10,0 m
o	HG
	SD

SO Soziale Einrichtung	III
0,8	TH 10,0 m
o	

WA 3	II
0,4	10,0 m
o	ED
	SD/ KWD/WD

Plangrundlage: Katasterauszug Stand 2013; Lagesystem ETRS89 UTM Zone 33; EPSG: 25833

Planzeichen ohne Normcharakter

I. Bestandsunterlagen

- vorhandenes Gebäude
- 43/3 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandener Weg / Straße

Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 bzw. § 11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- SO – Sonstiges Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1	4
2	5
3	6
	7

1. Bezeichnung des Gebietes
2. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
3. Bauweise
   - o Offene Bauweise
   - g Abweichende Bauweise
4. Maximale Anzahl der Vollgeschosse
5. Festsetzungen zur Höhe
   - Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken, wenn nicht anders angegeben als Firsthöhe
   - TH - Traufhöhe
6. Bauweise ED/HG
7. Dachformen

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- O – Offene Bauweise
- Baugrenze
- geplante Parzellierung
- ED – Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HG – nur Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Verkehrsfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- ST – Stellplätze für Pkw

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

- ö/p – Öffentliche/ private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen : Bäume

7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 2 Nr.24)

- Fläche für aktive Schallschutzmaßnahme - Lärmschutzwand
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9. Flächen für Versorgungsanlagen, (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Elektrizität/ Trafo

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Neuenkirchen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
- GFLR/ÖFL An – Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen/ zu Gunsten öffentlicher Träger und/ oder Anwohner
- SD/WD/KWD – Satteldach/Walmdach / Krüppelwalmdach (§ 86 LBauO MV)

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle gem. §4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Alle gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO- Soziale Einrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. i.V.m. § 11 Abs. 2)

Zulässig sind bauliche Anlagen, die der Betreuung von hilfebedürftigen Menschen dienen. In diesem Sinne ist die Errichtung einer Kindertagesstätte zulässig. Damit verbundene Einrichtungen zur pädiatrischen Behandlung sind in diesem Zusammenhang ebenso zulässig wie Arztpraxen oder diesen Zwecken dienende Einrichtungen der Verwaltung.
In diesem Sinne ebenfalls zulässig sind bauliche Anlagen im Sinne eines betreuten Wohnens, Altenpflegeheimes oder sich anschließender Einrichtungen zur geriatrischen Behandlung.
Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, welche die Nutzungen unter 1. und 2. unterstützen und diese nicht beeinträchtigen.

1.3 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

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

2.1. Grundflächezahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,6 zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine GRZ von 0,4 zulässig.
Im sonstigen Sondergebiet SO Soziale Einrichtung ist eine maximale GRZ von 0,8 zulässig.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im WA 2 sind Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Im WA 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
Im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Im WA 3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Im SO Soziale Einrichtung sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.4. Zulässige Firsthöhe

Im WA 1 sind Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m über Bezugspunkt zulässig.
Im WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig.
Im WA 3 ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

2.5. Bezugspunkt der Firsthöhe

Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

2.6. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird mit 0,5 m als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenmitte, aber mindestens 2,60 m NHN im DHHN 2016.

3. Ausnahmen

Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassenen Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) der Festsetzung nach 2.1 ist für alle Baugebiete unzulässig. Ausnahmen und Befreiungen hinsichtlich der GRZ gem. § 31 BauGB sind unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Einsatz und das Aufbringen von Tausalzen auf öffentlichen Verkehrs- und privaten Bauflächen ist unzulässig.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit besondererer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche mit Parkplätzen und Straßenbegleitgrün auszubauen.
Für den ruhenden Verkehr hat jeder Grundstückseigentümer muss jeder Grundstückseigentümer für den eigenen Bedarf eigene Stellplätze vorhalten.

6. Immissionsschutz (§9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von 3,00 m über der Oberkante Chausseestraße festgesetzt. Diese bauliche Anlage ist zulässig,
wenn sie den durch die Wand gehenden A-bewerteten Schall um mehr als 25 dB mindert.

6.2 Die Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zulässig unter Einhaltung der entsprechenden Anforderungen für Außenbauteile der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".
Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, denen gemäß Tabelle 7 in der DIN 4109-1:2018-01 maßgebliche Außenlärmpegel La zugeordnet sind.

7. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

7.1 Zwischen den Baugebieten WA 2 und SO Soziale Einrichtung werden Flächen als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, BauGB.

7.2 Die nach 7.1 benannten Flächen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) mit einer Heckenpflanzung zu versehen. Diese Flächen sind mit mindestens einem 3 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Baugebiet festgesetzt. Es ist mindestens eine 2 -reihige freiwachsende Hecke, Strauchart en gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 200 m² ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Qualität von 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm bzw. Stammumfang 10-12 bei Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste

Baumarten:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Gemeine Birke
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Prunus aria	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme

Obstgehölze:

Juglans regia	- Walnuß
Malus in Sorten	- Äpfel
Prunus in Sorten	- Pflaume
Prunus in Sorten	- Sauer- bzw. Süßkirsche

Sträucharten:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix cinerea	- Grau-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

8. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB

in Bearbeitung

Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Mitteilungsblatt am ..... erfolgt.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

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

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am ....., vom ..... bis zum ..... durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs durchgeführt worden.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Dienstag 08:30 Uhr - 12:00 Uhr 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Mittwoch 08:30 Uhr - 12:00 Uhr
Donnerstag 13:00 Uhr - 17:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, 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.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

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

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Mitteilungsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durchArtikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) , wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neuenkirchen vom ..... folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Südlich Marktflecken"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), als Bebauungsplan mit Umweltbericht erlassen:

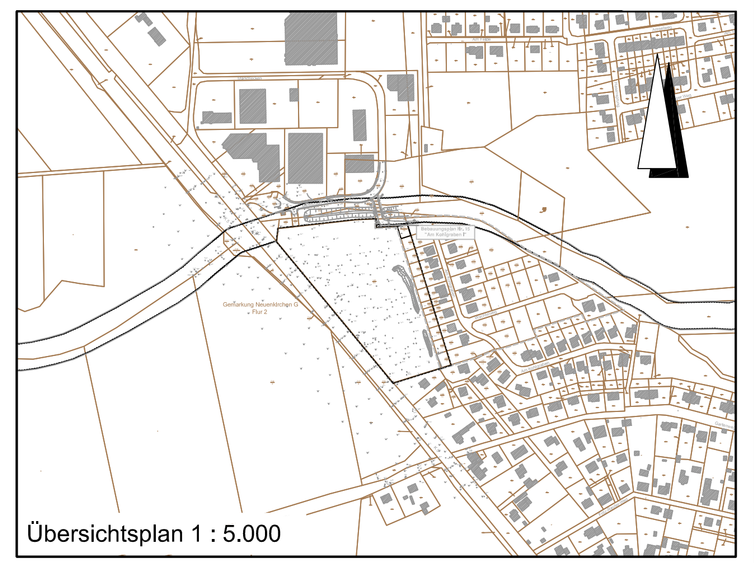
Neuenkirchen, den Der Bürgermeister

Gemeinde Neuenkirchen
Amt Landhagen

Bebauungsplan Nr. 18
"Südlich Marktflecken"
Gemeinde Neuenkirchen

Entwurf

M 1:1000



Planverfasser:	IPO Freiraum und Umwelt GmbH
Stand: Juni 2021	INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION Storchenweise 7 ▪ 17489 Greifswald i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH
Beauftragung:	Embach & Kunkel GbR Gützkower Straße 16 17489 Greifswald

AS | M:\Projekte\Kunkel GbR\220018\Plaene\SP\BP_18_Entwurf.dwg | Stand: Juni 2021