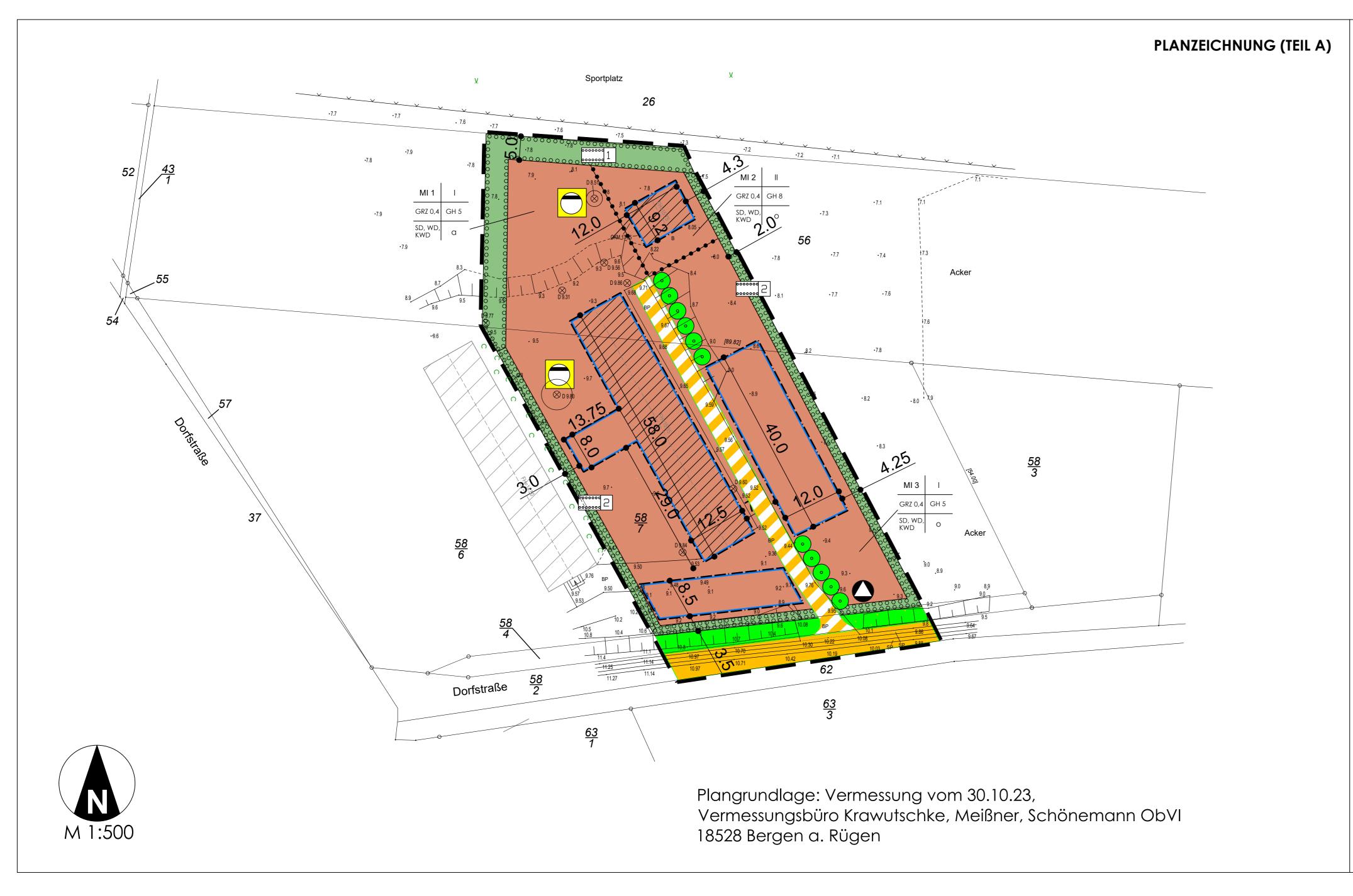
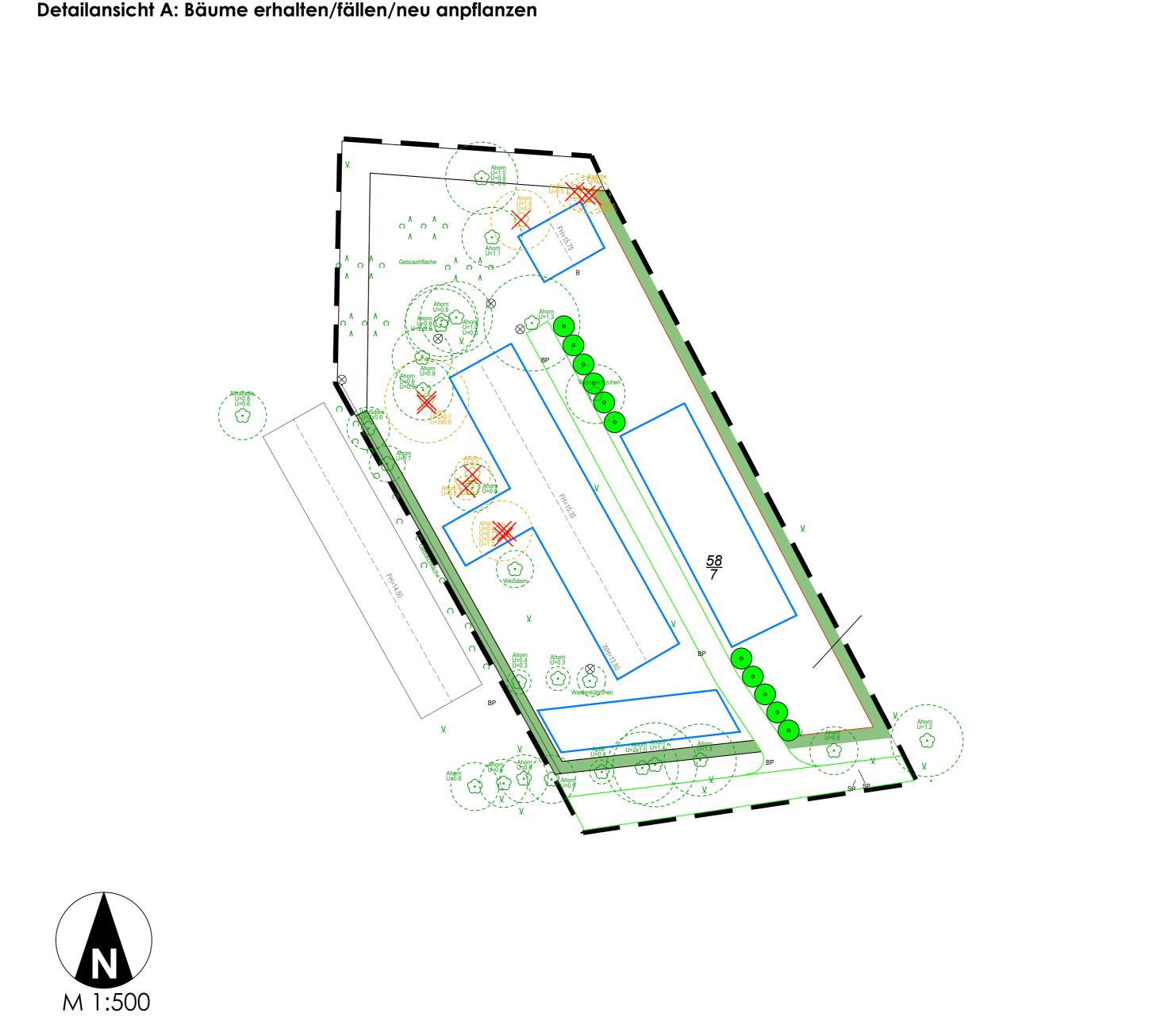
SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Mischgebiet am Sportplatz Neuenkirchen"





PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

Geltungsbereich (§ 9 ABs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiet Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl

Gebäudehöhe als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

abweichende Bauweise **Baugrenze**

SD, WD, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Interne Erschließung Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Abwasserbeseitigung - Regenwasser

und sonstigen Bepflanzungen

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

Grünfläche, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Anpflanzen: Bäume

Zur Fällung vorgesehener Baum; Ahorn = Baumart; U = Stammumfang

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlage

 Grenzpunkte — Flurstücksgrenze

49/46 Flurstücksnummer

8.22 Höhenangabe

FH=15.35 Firsthöhe Bestandsgebäude

----- Firstlinie Bestandsgebäude

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§1 LBodSchG

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Abfallbehälter sind am Stellplatz für Abfallbehälter frühstens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung bereitzustellen, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umset-zung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten arten-schutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu bean-tragen. Hierzu ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten

Fachkräften vorzulegen. Die dem Bebauungsplan Nr. 9 zu Grunde liegenden Gesetzte, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Amt West-Rügen, Dorfplatz 2, 18573 Samtens, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO) 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten Mischgebieten die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des

1.2 Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdachten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) 2.1 In den festgesetzten Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist ausschließlich die offene Bauweise 2.2 In dem festgesetzten Mischgebiet MI 1 ist die abweichende Bauweise zulässig. Zulässig sind Gebäudelängen über 50 m. Die Gebäude sind weiterhin mit einem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das innerhalb der Mischgebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder in die Feuerlöschzisternen zu leiten.

5. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhenlage des Bebauungsplanes bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschießung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage (Bebauungsplan) des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,2 m unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen **Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB) 6.1 Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder

wassergebundene Decke) herzustellen. 6.2 In den Mischgebieten sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässige. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen. 6.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "Hecke 1" ist eine dreireihige Hecke in einer Breite von 5,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 6.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "Hecke 2" ist eine zweireihige Hecke mit einer Breite

von 2,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 6.5 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen "Hecke 1" und "Hecke 2" sind f olgende Arten zu verwenden: Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Rotbuche (Fagus sylvatica), Schneeball (Vibumum opulus), Trauerkirsche (Prunus padus), Grau-Weide (Salix cinera), Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Hochstämme: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium),

Holzapfel (Malus sylvestris)

6.6 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. 6.7 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. 6.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gründächer. Ausgenommen hiervon sind Wintergärten, Gewächshäuser,

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszubilden. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Wintergärten, Gewächshäusern, Terrassen, Vorbauten sowie von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen. 2. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenfalls zulässig sind

Terrassenüberdachungen, Vorbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern. 3. In den festgesetzten Mischgebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten, rotbraunen und gelbbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Ausgestaltung durch Naturholzflächen. Für Wintergärten und

Gewächshäuser sind auch Glasfassaden zulässig. 4. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen

5. Staffelgeschosse sind unzulässig. 6. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7. Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen. 8. Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenkirchen vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite des Amtes West-Rügen.

Neuenkirchen, den

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ... bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes West-Rügen sowie auf der Internetseite des Amtes West-Rügen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert

Neuenkirchen, den

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom

Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Neuenkirchen, den

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vombis zumauf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de, auf der Internetseite des Amtes West-Rügen sowie während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes West-Rügen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im

Internetseite des Amtes West-Rügen bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (FORTS.)

(7) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS(R)-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressionsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Öffentl. besteller Vermesser oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen, der

(9) Der Bebauungsplan Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden amvon der

wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom

Der Bürgermeister (10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit

Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9

Neuenkirchen, d

Der Bürgermeister

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 9 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite des Amtes West-Rügen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassuna M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen

worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 ist am in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

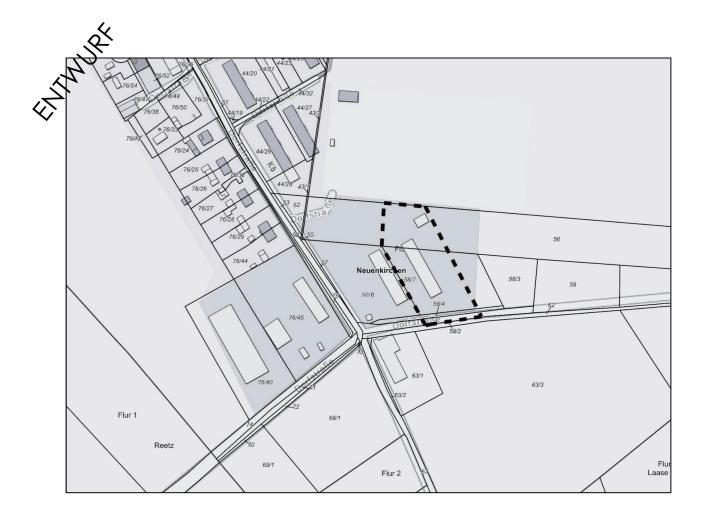
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBI. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBI. I S. 1353) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neuenkirchen vom . . die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Mischgebiet am Sportplatz Neuenkirchen" der Gemeinde Neuenkirchen, umfassend die Flurstücke 56 (teilw.), 58/2 (teilw.), 58/4 (teilw.) und 58/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Neuenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN

über den

Bebauungsplan Nr. 9 "Mischgebiet am Sportplatz Neuenkirchen"



Ingenieurplanung GmbH&Co.KG 19053 Schwerin

Vorlage zum Entwurf (Stand September 2024)