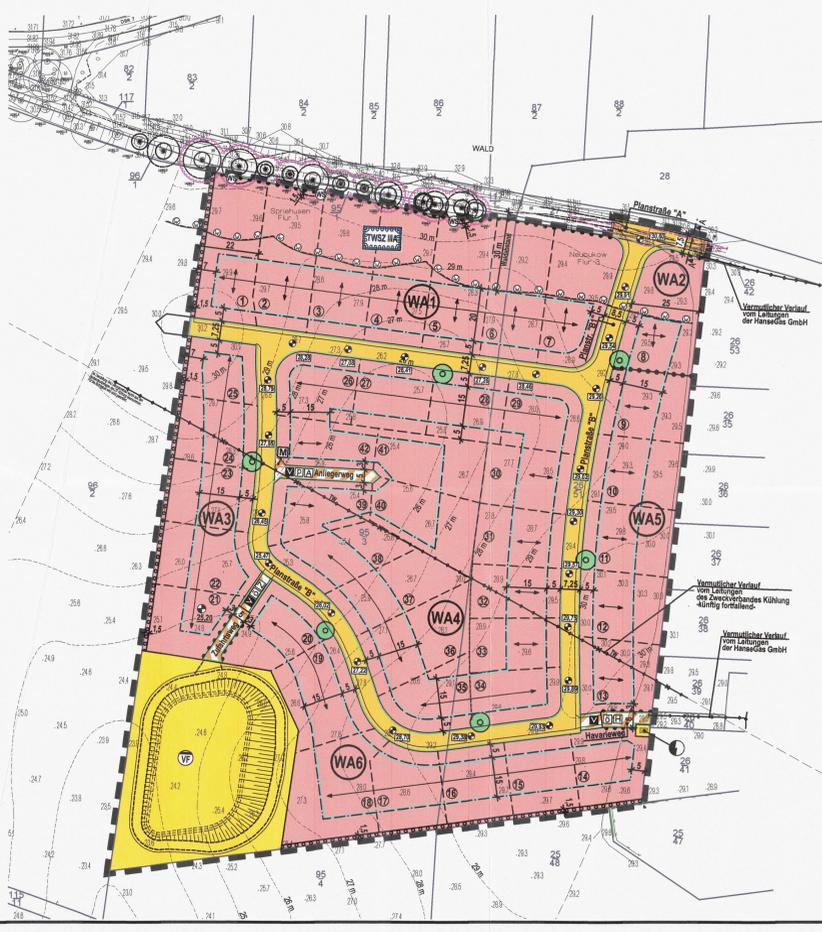


SATZUNG DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM HELLBACHTAL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602). Es gilt die Planzeichnung Nr. 13 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602).



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
	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
	Grundflächenzahl, GRZ z. B. 0,30 als Höchstmaß	Par. 16 bis 20 BauNVO
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 16 bis 20 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, 1-geschossig	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offenen Bauweise	Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Firstlinie	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsbenötigter Bereich, privates Anliegerweg	
	Verkehrsbenötigter Bereich, öffentlicher Hauptweg	
	Verkehrsbenötigter Bereich, öffentlicher Zufahrtsweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
	Versickerungsfläche für Oberflächenwasser	
	Elektrizität, Trafó	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Bindungen und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebiet für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind (WVS - Vorrückeschutzstreifen, Kronenbreite + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachsen in Meter über NN im DHHN2016	
	Höhenbezugspunkt grundstückbezogen in Meter über NN im DHHN2016	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIA	Par. 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
	Wildabstanslinie (30m)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Par. 20 LWaG M-V

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIA	Par. 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
	Wildabstanslinie (30m)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Par. 20 LWaG M-V

M 1 : 1000

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

NUTZUNGSCHARLONE

Tabellenzeile	WA1 + WA2	WA3 + WA4
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	0,30	1
Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise	offen	offen
maximale Traufhöhe	TH _{max} 6,00m	TH _{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m
Dachneigung	DN 25°-36°	DN 25°-46°
Dachform	SD/WD/ZD	SD/WD/KWD

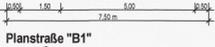
SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, ZD = Zeltdach

EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL

Planstraße "A"



Planstraße "B1"



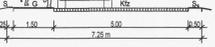
Planstraße "B2"



Havarieweg, öffentlich



Anliegerweg, privat und Zufahrtsweg, öffentlich



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 AM HELLBACHTAL - DER STADT NEUBUKOW

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig.
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesellschaftliche und sportliche Zwecke.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tierställen
 gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
 - In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bäume oder Gebäude, die in einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und zur Begründung einer eigenen Hauswirtschaft geeignet und bestimmt sind (Feinwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Grundflächenzahl**
Im Planungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Firstfußboden) dient als Bezugsgröße für die Festsetzung der oberen Baugrenze. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
 - Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufstrebenden Traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacherschritten sowie für Nebengebäude und Krüppelwalm der Hauptgebäude. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,00 m gemäß Nutzungsschablone über dem Erdgeschossfußboden (Firstfußboden) festgesetzt.
 - Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdachs). Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Firstfußboden) festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und unterirdischen Anlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.
 - HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 außer Baugrundstück Nr. 21 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 35 bis Nr. 42 gilt:
Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planungsschablone des Bebauungsplans im unbebauten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).
Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländeoberfläche des überbauten Grundstücks. Die mittlere Geländeoberfläche ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
 - Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in dem Teilgebiet WA6 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 28 bis Nr. 34 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsfläche) gilt die Höhenlage der Straßenachse (Gradenterrassen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudebreite auf der Erschließungsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch Linien interpoliert zu ermitteln. Die Höhenlage des Punktes ist in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Gradenterrassen) zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt heranzuziehende Straße frei gewählt werden. Für die Eckgrundstücke Nr. 28 und Nr. 29 ist die nördlich angrenzende Erschließungsfläche maßgebend.
 - Als unterer Bezugspunkt für das Baugrundstück Nr. 21 im Teilgebiet WA3 gilt der in der Planzeichnung grundstückbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt.
 - Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.
 - BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - ERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Im Planungsbereich ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite überschritten werden, sofern diese nicht innerhalb des gesetzlichen Wildabstandes liegen.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die festgesetzte Aufstufungspflicht gilt nur für den Hauptteil der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 9 Grad zulässig.
 - Die festgesetzte Firstlinie darf nicht für Zeltdächer.
- GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Wildabstandes Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 3,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesetzlichen Wildabstandes bedürfen einer förmlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingetragene Standorte für Mobilheime und Campingplätze, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Wildabstandes Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 3,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Wildabstandes bedürfen einer förmlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
 - Im Teilgebiet WA1 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, erst in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, sind in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - Fernmeldeelektrische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO sind unzulässig.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUMGEBEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Innendach festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf vier Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.
 - WA6 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.
 - VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Entzweigungsfäche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist das Anlegen einer 3,50 m breiten Umfahnt zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Abwasserpumpwerks zugelassen werden.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 - Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abgrabungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig.
 - Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsfläche ist die Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 12 BauNVO sowie die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an das Baugrundstück angrenzende Erschließungsfläche wie folgt vorzunehmen:
auf der gesamten Grundstücksfläche,
- mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsfläche,
- maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbauten Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsfläche.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und § 18 BauNVO)**
 - ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - DÄCHER**
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für die Hauptkörper Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 36° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind für die Hauptkörper Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sind matt engoblierte Dachdeckungsmaterialien (nicht glasierte) zulässig. Dacheneckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedeckung sind zu erfüllen.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachflächen mit entsprechenden Giebeln einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den angrenzenden Gebäuden aufweisen. Ein maximaler Anteil von 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenforn in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen bestehen.
 - Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung, zu Dachformen und Dachbedeckungen nicht.
 - AUSSENWÄNDE**
Außenwände aus Blockböden (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglanzelackte Baustoffe (zum Beispiel Edelstein), emailierte, emailierte Elemente einschließlich Fliesen o.ä., keramisierte Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
 - WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,80 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.
 - GESTALTUNG DER PLATZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)**
 - ABFALLBEHÄLTER**
Innerhalb des Plangebietes 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 Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.
 - ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der

- GRÜNDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, § 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZURENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Maßnahmen zur Oberflächengestaltung**
 - Flächenechte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - Die geplante Umfahrt für die Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entzweigungsfäche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ auf einer Breite von 3,50 m talwärts, d. h. mit wasserdruckseitiger Bödenlage und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind dieoberhalb der Versickerungsfläche Decken, Pflasterungen aus Coccobeton, Pflasterungen auf wasserdruckseitigen Unterbau oder Rasenungrünflächen.
 - Die geplante Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entzweigungsfäche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist unverriegelt herzustellen.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die mit Anpflanzgebieten festgesetzten Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.
 1. Ordnung: Ahorn (Acer platanoides), Ahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Quercus robur 'Fastigiata'), Winter-Linde (Tilia cordata), Ficus-Ahorn (Acer campestre), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Gewöhnliche Traubeneiche (Quercus robur 'Schloss Tegel'), Mehlbeere (Sorbus aria).
 2. Ordnung: Ahorn (Acer campestre), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Gewöhnliche Traubeneiche (Quercus robur 'Schloss Tegel'), Mehlbeere (Sorbus aria).
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - BAU- UND KULTURDENKMÄLER, BODENDENKMÄLER**
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 DöSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund des Wertes erkennen. Die Verpflichtung erlischt mit der Meldung nach Zugang der Anzeige.
Die Bodendenkmale sind zu erhalten und zu pflegen.
 - LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Talsmannsdorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.
 - WALDABSTAND**
Für die Errichtung jeglicher zulässiger baugenehmigungspflichtiger verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Wildabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWVG) M-V eine förmliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.
 - STELLPLATZSATZUNG DER STADT NEUBUKOW**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neubukow in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.2016.
 - HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**
 - BODENSCHUTZ**
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, dem zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumäßen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die Eigentümer der Baugrunderhebungen. In der Baugrunderhebung sind Schadstoffe, Schadstoffe, Schadstoffe, Schadstoffe und Untersuchungsstellen.
Müssen schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundzüge von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in Land Mecklenburg - Vorpommern Landesbodenschutzgesetz (LBoBodSchG M-V) verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorgerufen können, vermieden werden.
Sollte bei den Baumäßen vorübergehende Verunreinigungen (Hasenmist, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbetreiber bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur unmittelbaren Bepflanzung genutzt werden.
Soweit weiterhin im Rahmen von Baumäßen oberflächennah anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück aufgebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG getroffene Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenverunreinigungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.
 - MUNITIONSFUNDE**
Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Aus diesen Gründen sind bei allen Arbeiten mit entsprechenden Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdrängende Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsanalyse wird vor Baubeginn empfohlen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsanalysen) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftsbescheid wird rechtzeitig vor Baubeginn auf der Homepage www.brandkata-mv.de ist unter „Munitionsbergdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
 - GEWÄSSERSCHUTZ**
Im Hinblick auf den vorübergehenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wasserführenden 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 Hellbachs vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
Wasserverunreinigungen sind im Rahmen der durchgeführten Baumäßen strikte zu vermeiden. Eine Gewässerverschmutzung im Sinne des Wasserrechts darf und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
 - ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**
Auf die Anwendung der unmittelbaren geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesartenschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BNatSchG vom 26.07.2009 (BGBl. I S. 2542) ist in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Birding
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Befahrung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen. Ein Beginn der Baustätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorliegen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorbereiter der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumäßen vorzulegen.
Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens ist darauf zu achten, dass es zu keiner zeitlichen Verzögerung zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Beginn der Erschließungsarbeiten kommt.
Amphibien und Reptilien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stete Böschungen vermeiden werden sowie die Gruben schrittweise zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
Gehälzschicht und Gehälzbesetzung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehälzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesartenschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflanzschicht zur Beseitigung des Zuwachses oder Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z. B. Brunnvogel, Fledermaus).
Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial
Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde. Für Mecklenburg-Vorpommern ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietsheimische gebietsheimische Baumarten und gebietsheimische/ gebietsheimisches Pflanzmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.
EXTERNER AUSGLEICH
Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 48.039 m² EFA (Eingriffflächenäquivalent) sollen Ökoprojekte aus dem Ökocredit (LRO-ÖS) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökoprojekte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.
ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBIETEN
Soweit nicht anders geregelt, sind die Anpflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 im Rahmen der Erschließung vorzunehmen und spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgt, auszuführen.
Soweit nicht anders geregelt, sind die Anpflanzmaßnahmen gemäß III.2.2 spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rebaubereitstellung der Wohngebäude folgt, herzustellen.
 - HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherstellungsmaßnahmen einzuhalten. Konkrete Angaben über die Versorgungsleitungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.09.2020. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Osteinsänger“ am 05.09.2020 erfolgt.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 26.01.2021 die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 13 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Der Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) ist zum 23.09.2021 während der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 13 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landschaftszustandung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils schriftlich vom 04.03.2021 frühzeitig zur Ausübung eines im Hinblick auf den Erhebungs- und Darlegungsbereich der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung und Umweltverträglichkeit und zur Auslegung beschlossen.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neubukow, den 04.12.2022

Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und