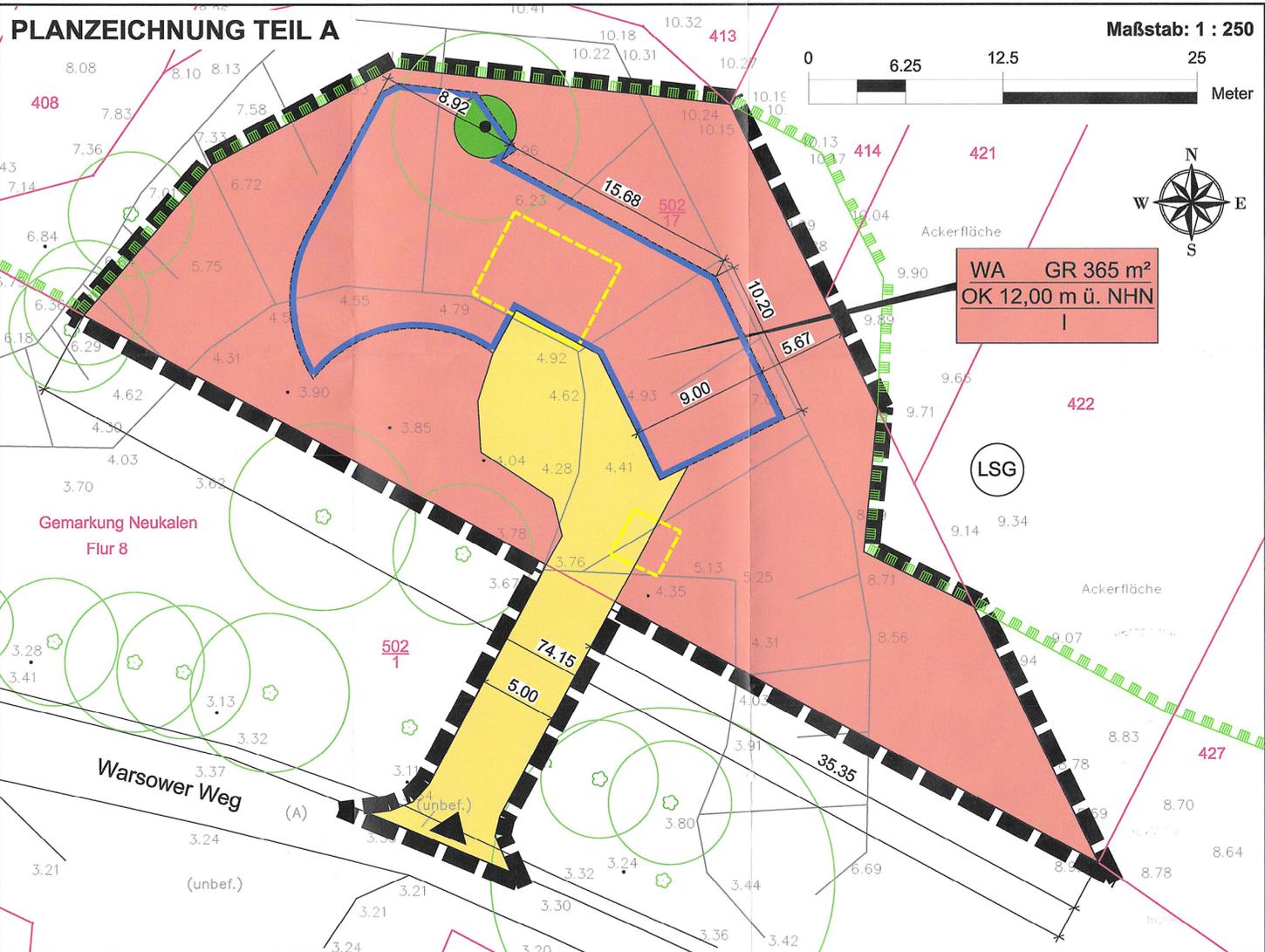


# SATZUNG DER PEENESTADT NEUKALEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "WOHNHAUS AN DER REEPERBAHN"

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.
- 1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 250 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,15 ha. Er erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 502/1 und 502/17, Flur 8 in der Gemarkung Neukalen.

### Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro WEINERT, Lindenstraße 16 in 17109 Demmin vom April 2021 - Lagebezug: ETRS89- UTM, Zone 33; Höhenbezugssystem: DHHN 92, (m ü. NHN)

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen** in der aktuellen Fassung

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) in Verbindung mit 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 Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.09.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

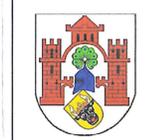
## Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.  
Demmin, den 22.03.2024 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Peenestadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. 6 am 27. März 2021.  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPIG) am 31.05.2022 informiert worden.  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung im "Malchiner Generalanzeiger" Nr. 10 am 21. Mai 2022 und in Form einer öffentlichen Auslegung vom 30.05.2022 bis 01.07.2022 erfolgt.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Die Stadtvertretung hat am 02.03.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt und ebenfalls zur Auslegung bestimmt.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplans und Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.04.2023 bis 22.05.2023 während der Dienststunden im Amt Malchin am Kummerower See, Am Markt 1, 17139 Malchin sowie auf der Homepage unter <http://www.malchin.de> über den Link „Bekanntmachungen“, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06. April 2023 im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. 5 bekannt gemacht worden.  
Neukalen, den 03.01.2024 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 28.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 28.09.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2023 gebilligt.  
Neukalen, den 03.01.2024 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.02.2024 (AZ: 41/2024-502..) erteilt.  
Neukalen, den 12.03.2024 Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Neukalen, den 12.03.2024 Der Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der diese Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 23.03.2024 gemäß der Hauptsatzung der Stadt Neukalen durch Abdruck im „Malchiner Generalanzeiger“ Nr. 04 des Amtes Malchin am Kummerower See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.03.2024 in Kraft getreten.  
Neukalen, den 25.03.2024 Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

- I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
GR 365 m<sup>2</sup> Grundfläche  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
OK 12,00 m ü. NHN maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 92 als Höchstmaß
  - Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
private Straßenverkehrsfläche  
Ein- und Ausfahrt
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr 25 lit. b BauGB
  - Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- II. Darstellung ohne Normcharakter
- Bemaßung in Meter
  - Kataster
  - Abbruch vorhandener baulicher Anlagen
  - vorhandene Böschung
  - Nutzungsschablone
- III. Nachrichtliche Übernahme
- LSG Landschaftsschutzgebiet MV\_LSG\_06446 Mecklenburgische Schweiz, Kummerower See vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92

## Übersichtskarte



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnhaus an der Reeperbahn" der Peenestadt Neukalen

**BAUKONZEPT** NEUBRANDENBURG GmbH  
architekten + ingenieure  
Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30856

Satzung  
Juli 2023

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | [info@baukonzept-nb.de](mailto:info@baukonzept-nb.de) | [www.baukonzept-nb.de](http://www.baukonzept-nb.de)