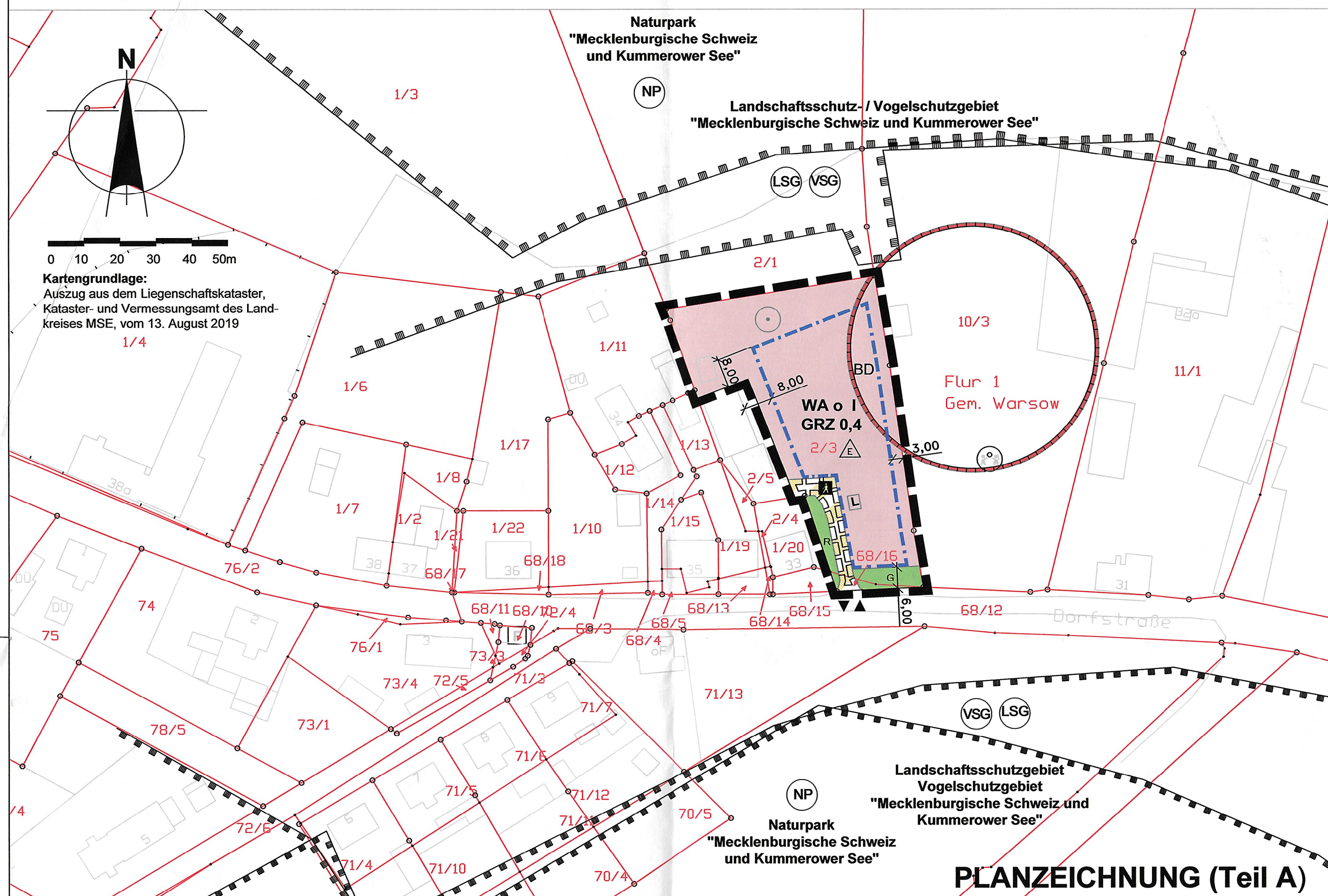


STADT NEUKALEN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnbebauung Warsow Nr. 1"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnbebauung Warsow Nr. 1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



PLANZEICHNUNG (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	GRZ 0,4	§ 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen		
	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
sonstige Planzeichen		
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Zweckbestimmung: Anliegerweg	
	Ein-/Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB
	private Grünfläche (G - Vorgarten/ R - Rasen)	§ 23 Abs.3 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs.6 BauG

	Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts
	VSG - Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See
	LSG/ NP- Landschaftsschutzgebiet/ Naturpark Meckl. Schweiz und Kummerower See
	Umgrenzung von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmal Farbe BLAU)
	gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	bauliche Anlagen lt. Kataster		vorh. Weg (ergänzt nach örtl. Begehung, Luftbild)
	Flurstücksgrenze		Bemaßung
	Flurstücksnummer		vorh. Lesesteinhaufen

III. HINWEISE

- Der durch die zulässige Nutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.
- Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht (§ 8 WHG). Die ordnungsgemäße Niederschlagsentsorgung auf dem Grundstück mittels Versickerung ist entsprechend den allgemeinen Regelungen der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die potentielle Einleitmenge kann durch Dachbegrünung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Belege bei Wegeflächen begrenzt werden.

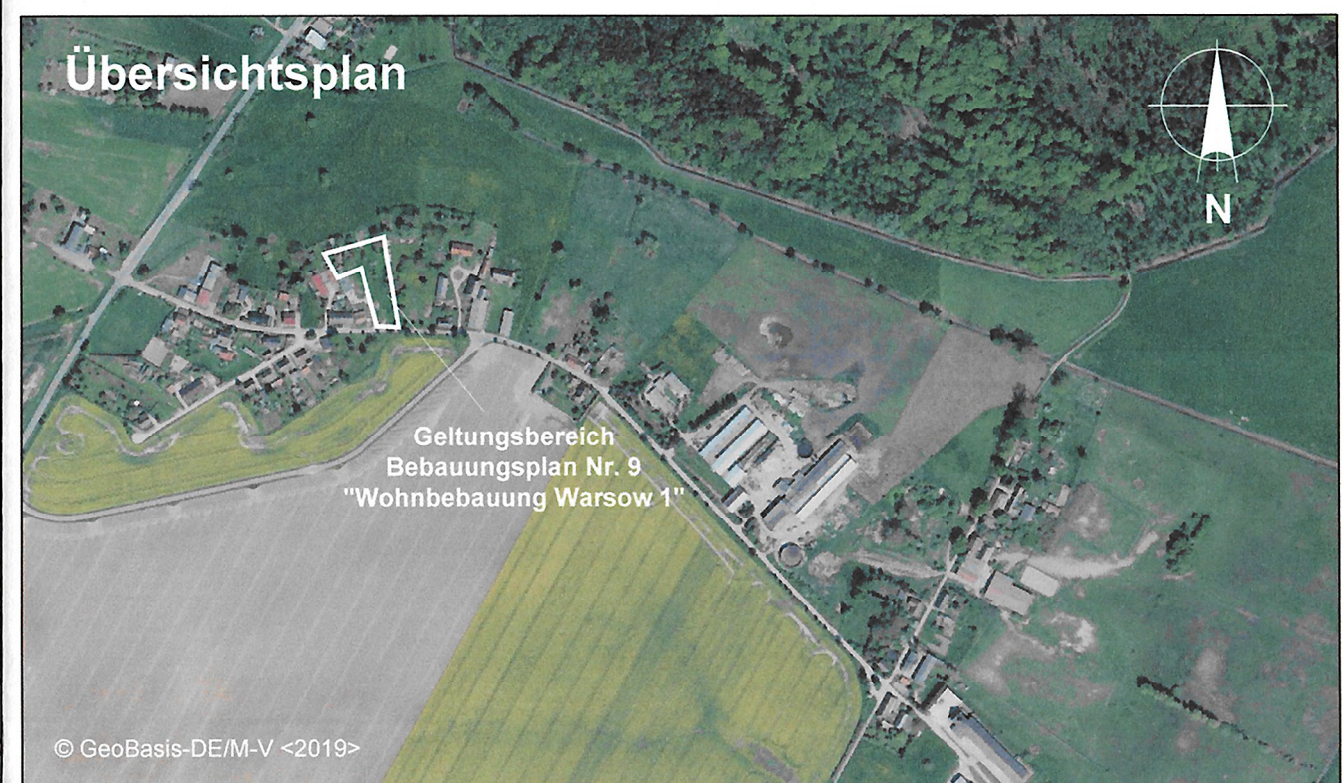
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.5,6 und § 4 BauNVO)
 - Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach Nr.3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind im WA die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Flächen für Carport, Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**
 - Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
 - Zum Schutz der Erde ist der Abtrag des Lesesteinhaufens mit der Hand und der Fundamentreste möglichst in den Monaten April und Mai zwischen Winterruhe und Eiablage vorzunehmen.
 - Bei Baumaßnahmen in den Monaten März und April ist die Baustelle durch Errichtung eines Amphibienzaunes mit glatter Oberfläche abzusichern.
 - Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück aufzufangen und zu verwerten bzw. zu versickern. Die Versickerung hat durch dezentrale Anlagen (Rigolen, Mulden, Sickerschächte, Versickerungsdräne, Vegetationsflächen) zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung umgrenzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anliegerweg" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorger festgesetzt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§86 LBauO M-V)

- Fassaden Hauptgebäude**
 - Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten, gelben oder rotbraunen unglasierten Ziegeln, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
 - Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen.
- Dächer Hauptgebäude**
 - Die Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach auszubilden mit symmetrischen Neigungswinkel bis max. 45°. Zulässig sind nur harte Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit.
 - Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.
- Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt wer,**
 - die Fassaden nicht so wie in Punkt 1.1 und 1.2 vorgegeben, ausführt
 - die Dacheindeckungen nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 vornimmtOrdnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.
- Weitere archäologische Funde und Fundstellen können entdeckt werden. Deshalb sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DsSchG M-V die zuständige 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Gebäude im WA hinsichtlich ihrer Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie mit harter Bedachung zu versehen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Neukalen vom 12.12.2019. Die Stadtvertretung Neukalen hat beschlossen, dass der Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Der Beschluss ist am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung Neukalen hat am 15.04.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.2020 im Malchiner-Anzeiger Nr.10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Desweiteren konnten die Unterlagen über den Entwurf während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Malchin am Kummerower See eingesehen werden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.2 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 08.05.2020 per Email zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukalen, den 19.10.2020

Bürgermeister

- Die Stadtvertretung Neukalen hat am 24.09.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 24.09.2020 die Satzung über den Bebauungsplan beschlossen; die Begründung wurde gebilligt.

Neukalen, den 19.10.2020

Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 07.10.2020

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neukalen, den 19.10.2020

Bürgermeister

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte ortsüblich am 19.12.2020 im Malchiner-Generalanzeiger.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.12.2020 in Kraft getreten.

Neukalen, den 21.12.2020

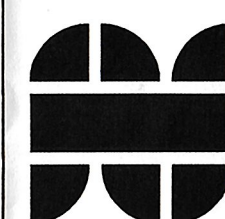
Bürgermeister

Projekt: Stadt Neukalen (OT Warsow) B-Plan Nr.09 "Wohnbebauung Warsow Nr.1"

Auftraggeber: Amt Malchin am Kummerower See / Stadt Neukalen
Am Markt 1
17139 Malchin

Plan: SATZUNG

N:\2019B090-B091 Warsow\dwg\Satzung_B-Plan_Nr. 9 und 10.dwg Dipl.-Ing. R. Nietiedt



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure

August-Milarch-Straße 1-17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase:

Satzung

Datum: 24.09.2020

Maßstab: 1:1000