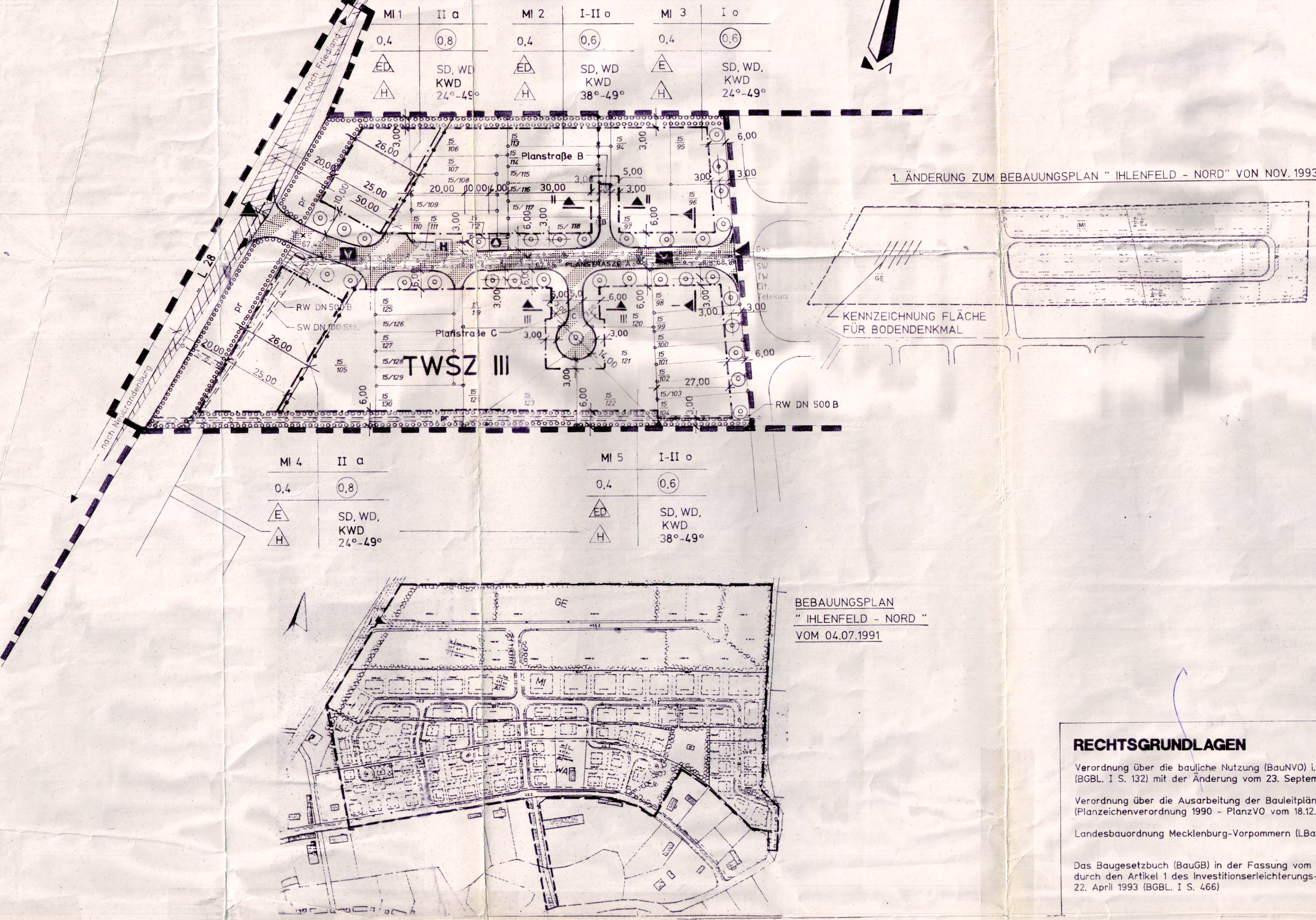


2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "IHLENFELD - NORD"

TEIL A PLANZEICHNUNG M: 1 : 1000

(Es gilt die Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990)



SATZUNG

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049), sowie nach § 86 der LBauO - Mecklenburg - Vorpommern vom 26.04.1994 (GVBl. M-V S. 518, berichtigt S.635), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 14.12.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 2. Änderung zum Bebauungsplan "IHLENFELD - NORD", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A, Maßstab 1:1000) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANFESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Mischgebiete	(§ 9 BauNVO)
--	--------------	--------------

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)
GFZ 0,6 (0,8)	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

	Offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Hausgruppen zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) (§ 23 Abs. 1 bis Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

	Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	
	Einfahrtbereich	

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

	Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Abwasserpumpstation	
	Abfall - DSD - (Duales-System-Deutschland)	

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

Leitungen unterirdisch
RW, SW, TW, Elt, Gas, Telekom

	privat	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	privat	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	öffentlich	Anpflanzen eines Baumes im Wandelkreis (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

II. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 3 BauNVO)
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Begünstigte: Gemeinde Neuenkirchen

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

NUTZUNGSSCHLÜSSEL	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachformen, Dachneigung

SD - Satteldach	
WD - Walmdach	
KWD - Krüppelwalmdach	
H - Haltestelle	
α - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	
TWSZ III - Trinkwasserschutzzone III	
Flurstücke 15/94 bis 15/130	

TEIL B TEXT

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

a) In den Mischgebieten sind auf Grund des § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO - Gartenbausträucher - Tonksteinen - Vergrünungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

b) In den Mischgebieten ist auf Grund des § 1 Abs. 6 Pkt. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergrünungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der im Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

dem § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 der LBauO M-V

Bauteile/ bauliche Anlagen	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	MI 5
Dachform	SD, WD, KWD	SD, WD, KWD	SD, WD, KWD	SD, WD, KWD	SD, WD, KWD
Dachneigung	24°-49°	38°-49°	24°-49°	24°-49°	38°-49°
Dacheindeckung	Harddeckung/Dachpfannen				
Dachaufbauten/ Gauben	max. 2/3 der Traufhöhe				
Off- Dachrinne *	-	3,80 m	3,80 m	-	3,80 m
Firsthöhe (FH) max.	11,00 m	10,60 m	10,60 m	11,00 m	10,60 m
Sockelhöhe (SH)	max. 0,50 m über Erschließungsstraße				
Einriedung	- lebende Hecken bis 1,25 m Höhe zulässig (Straßenseitig)				
	- Holzzaune bis 1,25 m Höhe zulässig				

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1; 4; 24 u. 25 und Abs. 4 BauGB

- Die Zweigeschossigkeit in den MI 2 und MI 5 darf nur über Gauben erreicht werden.
- Nebenanlagen gem. § 14 und § 23 BauNVO: - sind entsprechend der LBauO M-V als Anbau oder freistehend zulässig.
- Stellplätze und Carports gem. § 12 und § 23 BauNVO: - Garagen sind entsprechend der LBauO M-V als Anbau oder freistehend zulässig. - Garagen sind entsprechend § 6 LBauO M-V zulässig, zur öffentlichen Straße min. 3,0 m Abstand. - Containergaragen müssen begrünt werden.
- Nach § 86 (1) 3 in Verbindung mit § 8 (3) LBauO M-V sind Kleinkinderspielflächen und Kinderspielflächen und Freizeitanlagen wie folgt auszuweisen:
 - a) Kleinkinderspielflächen (ab 3 WE - 7 WE)
 - Größe: min. 30,0 m² nutzbare Spielfläche
 - Lage/Zuordnung: Wohnung nah in Ruf- und Sichtweite
 - b) Kinderspielflächen
 - 60,00 m² Nutzspielfläche 8-10 WE
 - 90,00 m² Nutzspielfläche 11-15 WE
 - 120,00 m² Nutzspielfläche 16-20 WEEin angemessener Anteil an Kleinkinderspielflächen ist gesondert auszuweisen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungen zulässig. Sie dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 1,80 m überragen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer sind als 15 m², sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Je Grundstück ist ein Baum (einheimischer Art) oder 20 m² Sträucher pro 100 m² versiegelter Fläche zu pflanzen.
- Pflanzung eines Grünstreifens am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes. Breite 3,00 m am nördlichen Rand und 6,00 m am südlichen Rand. Abstand der Gehölze 1,00 m in 2 bzw. 4 Reihen versetzt gepflanzt. Heimische Gehölze (Qualität leichte Heister bzw. Sträucher für die Landschaft und Bäume).
- Am westlichen Rand des Planungsgebietes ist ein 12,00 m breiter Grünstreifen als Sicht- und Lärmschutz aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.
- Die Sichtdreiecke im Anschlußbereich der Planstraße A an die Landstraße sind ab einer Höhe von 0,70 m ständig freizuhalten.

PFLANZLISTE

Feldahorn	Acer campestre	Buche	(Fagus sylvatica)
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	Esche	(Fraxinus excelsior)
Hagebutte	Rosa canina	Ahorn	(Acer platanoides)
Hollunder	Sambucus nigra	Kastanie	(Aesculus)
Birke	Betula pendula	Eibe	(Taxus baccata)
Johannisbeere	Ribes alpinum	Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Frauenkniebeere	Fragaria vesca	Linde	(Tilia)
Forsythie	Forsythia in Arten	Eiche	(Quercus robur)
Falscher Jasmin	Falschedaphne coronaria		
Platanen	Platanus europaea		

- Entlang der Planstraße A ist beidseitig im Abstand v.ca.12,00 m eine Baumallee aus einheimischen, großkronigen Laubbäumen zu pflanzen.
- Am östlichen Rand des Umwidmungsgebietes ist eine Baumreihe im Abstand v.ca.12,00 m aus einheimischen, großkronigen Laubbäumen zu pflanzen.
- Das Plangebiet unterliegt den Einflüssen des Fliegerhorstes Trollehagen (Lärmschutzzone 2) in der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollehagen ist mit einem Dauerschallpegel von 67-75 dB (A) zu rechnen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:
 - bei Arbeitsräumen (z.B. Büro, Praxis) am Tag und bei der Nacht 35 dB (A)
 - bei Wohn- und Schlafräumen am Tag 35 dB (A) bei Nacht 35 dB (A)(Es können z.B. Schallschutzelemente entsprechend der Schallschutzelemente der Schallschutzklasse 6 gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingesetzt werden).
- Im MI 1 und MI 4 sind Ruheräume nur an der von der Landstraße L28 abgewandten Seite zulässig.

HINWEIS

BODENDEKMALPFLEGE

- Im Bereich des Bebauungsplanes "Ihlenfeld Nord" sind Bodendenkmale bekannt. Die gekennzeichneten Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSch M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993 S.975 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 1 DSchG M-V in diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Das Landesamt für Bodendenkmalpflege ist als Träger öffentlicher Belange an allen weiteren Planungen und Maßnahmen im Plangebiet zu beteiligen.

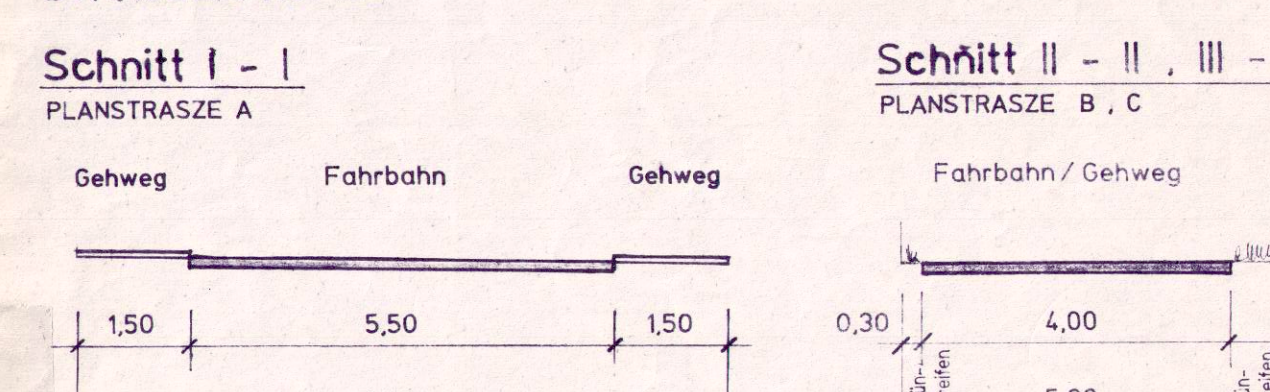
ABFALLWIRTSCHAFT

Bei den geplanten Bauarbeiten sind Anfall von Abfällen/Reststoffen so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

BODENAUSHUB

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915, Bl. 2 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung vorschriftsgemäß zu lagern.

STRASSENPROFILE



HINWEIS FORTSETZUNG

ALTLAGERUNGEN/ALTLASTEN

Sind auf Baugelände Altablagerungen/Altstandorte/ bzw. Altlastenver-dachtflächen erkennbar, so ist sofort die Untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz-Umweltamt zu informieren.

UNTERE VERKEHRSBEHÖRDE

- Ein Beschränkungsplan ist vor Baubeginn der Verkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen.
- Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehwege, Straßen usw.) ist durch den bauseitigen Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumseinschränkungen bei der Verkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

WASSERWIRTSCHAFT

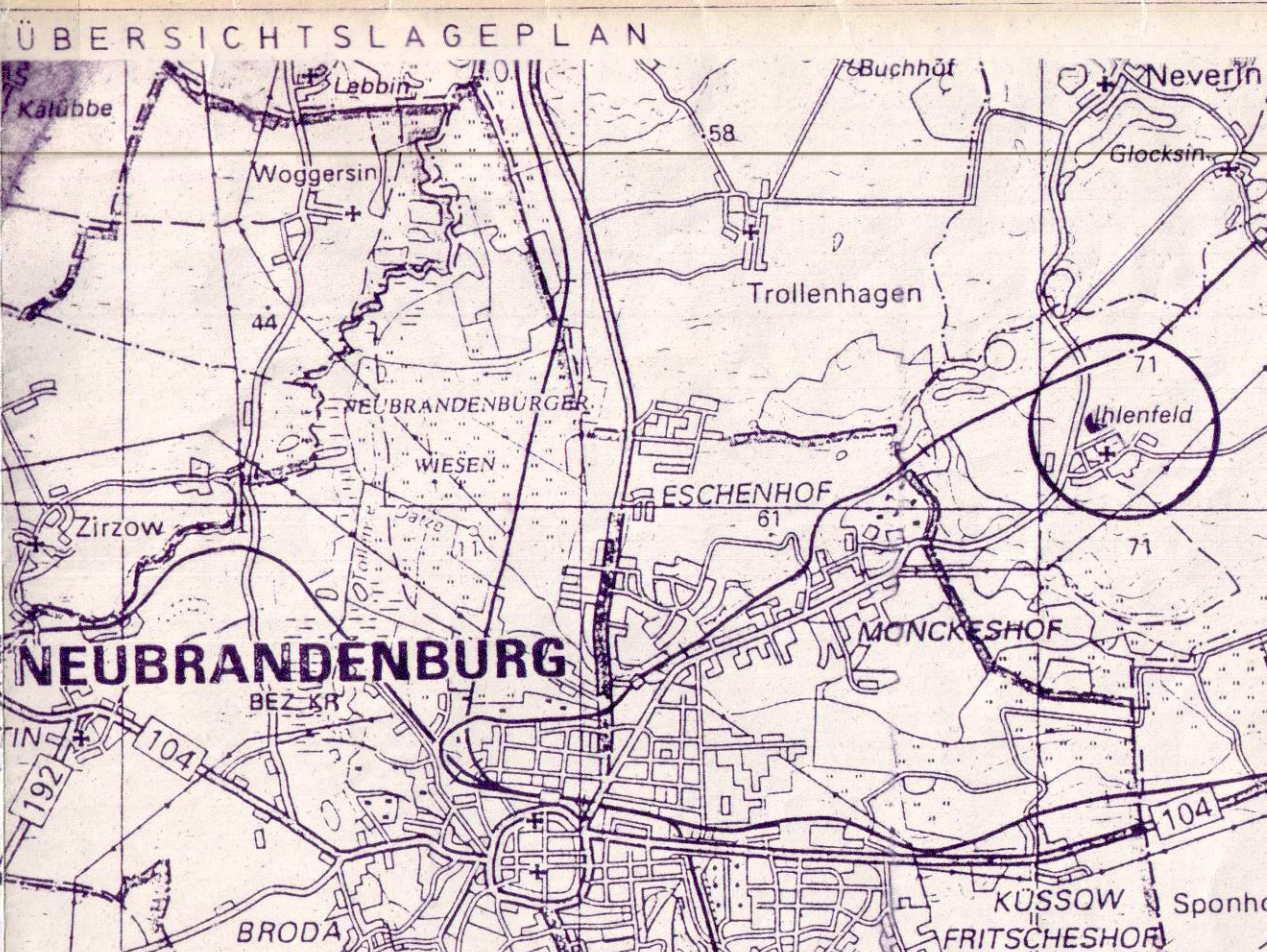
TRINKWASSERSCHUTZZONE (TWSZ)
Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung der Stadt Neubrandenburg.

Gewässer zweiter Ordnung werden nach den vorliegenden Gewässerunterlagen des WBV (Gewässer) konkretisiert. Sollten sich jedoch während der Durchführung der Bauarbeiten Hinweise auf das Vorhandensein eines verrohrten Gewässers ergeben, ist unverzüglich die untere Wasserbehörde zu informieren.

BAUHÖHENBESCHRÄNKUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des mit Flugplatzes Neubrandenburg-Trollehagen im 15 - 4 km Bereich. Es bestehen besondere Bauhöhenbeschränkungen. Die konkreten Baugestaltungen sind der Wehrbereichsverwaltung I gem. § 12 LuftVG zur Zustimmung zuzuleiten. Auf die besondere Lärmbelastung, ausgehend vom Flugplatz, ist hinzuweisen. Lärmschutzmaßnahmen sind zur Zeit noch nicht eingeleitet.

PFLANZQUALITÄT zu Pkt. 6
Bäume: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
Sträucher: ohne Ballen, 3x verpflanzt
Es ist eine dreijährige Aufwuchspflege, einschließlich Bewässerung vorzunehmen.



2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN IHLENFELD - NORD

Auftraggeber: GEMEINDE NEUENKIRCHEN
LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

Standort: GEMARKUNG IHLENFELD
FLUR 2
FLURSTÜCK 15/94 BIS FLURSTÜCK 15/130

Maßstab: 1 : 1000
Datum: Dezember 1999