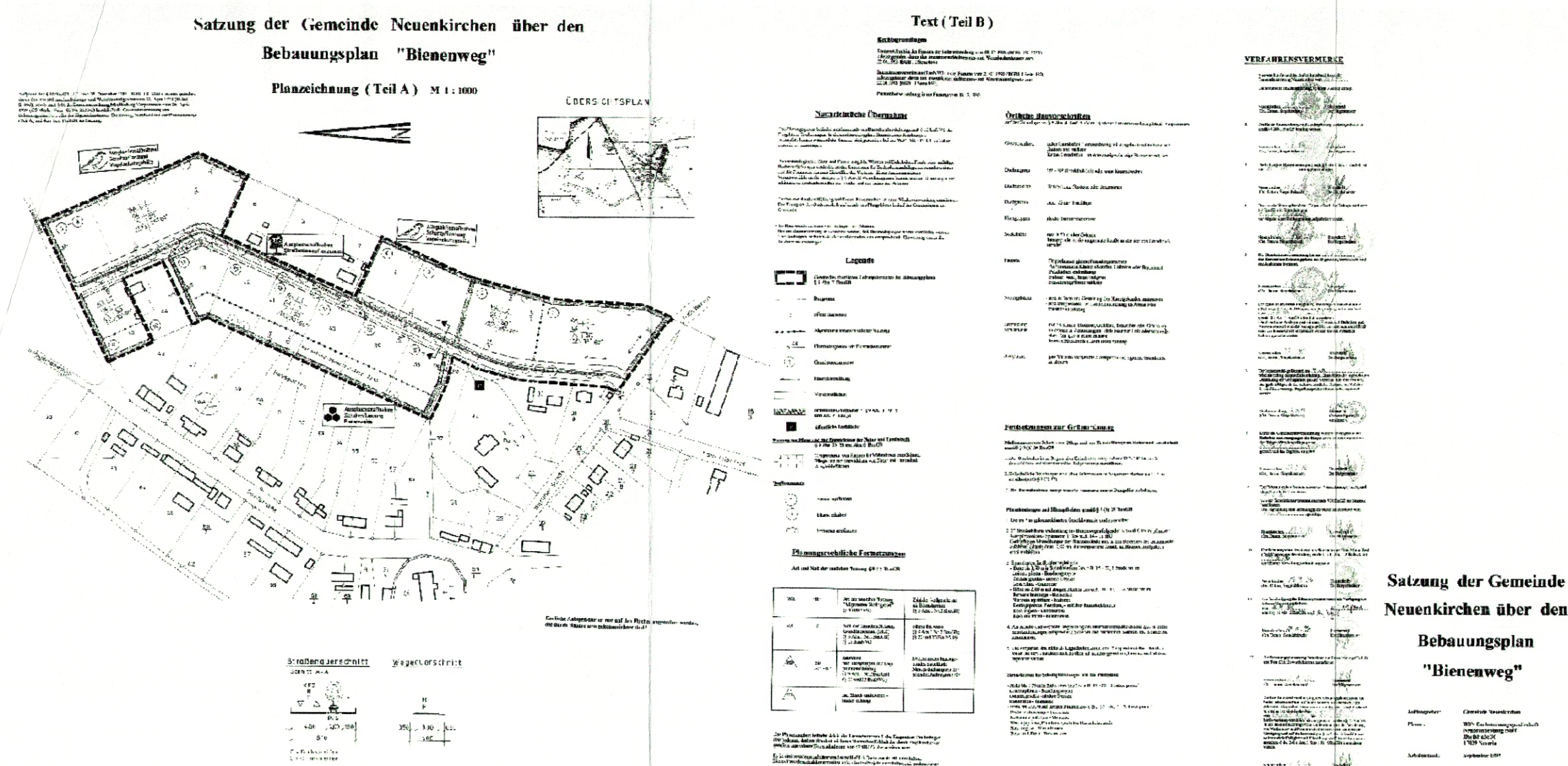


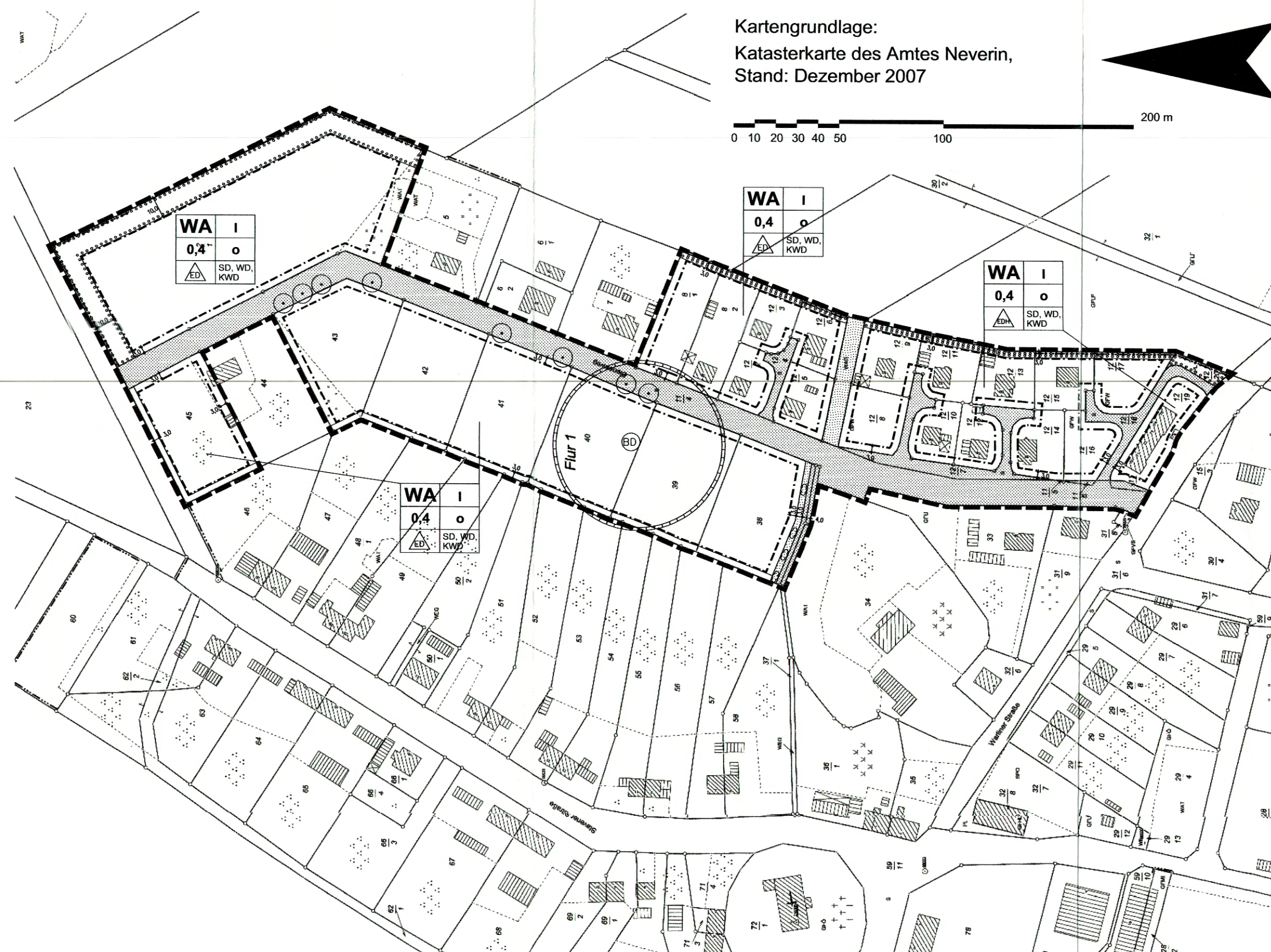
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bienenweg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Auf Grund des § 13a i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V 2006 S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neuenkirchen vom 22.07.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bienenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Übersichtsplan (bestandskräftige Satzung)



Planzeichnung (Teil A) i. d. F. der 2. Änderung



Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß DIN 4109 Tabelle 8 sind bei einem Außenlärmpegel von 71 dB (A) die Außenbauteile der Gebäude mit folgenden reduzierenden, bewerteten Schalldämmmaß erf. R_wres herzustellen:

45 dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
40 dB (A)	Büro Räume u. ä.

Text (Teil B) i. d. F. der 2. Änderung (mit Kennzeichnung der vorgenommenen Streichungen bzw. Ergänzungen / Neufassungen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990

Nachrichtliche Übernahme

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG de: Flugplatzes Trollenhagen. In diesem Bereich gelten Bauhöhenbeschränkungen. Kriechleitungen während der Bauzeit sind gesondert bei der WBV VII - IV B1 Luftfahrbehörde zu beantragen.

- Aus archaischer Sicht sind Funde möglich. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter dieses Amtes zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder und der Leiter der Arbeiten.

- Der bei der Baudurchführung anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Transport des Bodenaushub außerhalb des Plangebietes bedarf der Genehmigung der Gemeinde.

- Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hiervon vermieden werden. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine entsprechende Einweisung durch die Telekom zu beantragen.

Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze
	offene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Grundstücksnummer
	Hauptfahrsrichtung
	Verkehrsfischen
	öffentliche Grünflächen u. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	öffentliche Parkfläche

Planung zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft § 9 Abs. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bepflanzungen

	Bäume anpflanzen
	Bäume erhalten
	Sträucher anpflanzen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nr. 1
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA	II	Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0,4	o	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
		Bauweise: Einzelhaus, nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)	Dachform des Hauptgebäudes Satteldach Mindestdachneigung: 35°-25° höchste Dachneigung: 60° Krüppelwalm- und Walmdach zulässig
		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Das Planungsgebiet befindet sich in der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollenhagen. Das bedeutet, daß am Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel von 67 dB (A) überschritten wird.

- Es ist ein Fassadenschalldämmmaß einschließlich Dach von 45 dB einzuhalten. Dieses Fassadenschalldämmmaß ist im konkreten Projekt einzuhalten und nachzuweisen.

Im Jahr 2005 wurde durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V eine Untersuchung zur Beurteilung der Fluglärmbelastung im Umkreis des Flugplatzes Trollenhagen veröffentlicht. Für Neuenkirchen wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel von 71 dB (A) als Außenlärmpegel errechnet. Hinweis: Die Untersuchung ist vorläufig und nicht verbindlich.

Örtliche Bauvorschriften

auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Meck. Vorpommern

- Geschossigkeit: außer Grundstück I eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Gauben sind zulässig für das Grundstück I ist eine zweigeschossige Bauweise möglich.
- Dachneigung: 35° - 60° Satteldach (mit oder ohne Krüppelwalm) 25° Walmdach, Krüppelwalmdach zulässig.
- Dachdeckung: Hartdeckung (Rottöne oder Brauntöne) anthrazit zulässig.
- Dachgauben: max. 1/3 der Traufhöhe.
- Hausgruppen: gleiche Dacheindeckungen.
- Sockelhöhe: max. 0,50 m über Gelände. Bezugspunkt ist die ausgebaute Straße an der sich das Grundstück befindet.
- Fassade: Doppelhäuser gleiche Fassadengestaltung und Weiß. Außenwände in Klinker (Rottöne, Gelbtöne oder Brauntöne). Putzflächen sind zulässig, Fassadenteile aus Holz sind zulässig. Farbton: weiß, beige und grau für Putzflächen. Fassadenbemalung zulässig.
- Nebengebäude: sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. sind entsprechend der Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig.
- Einfriedigung: nur als Klinker (Rottöne, Gelbtöne, Brauntöne oder Grautöne) Feldsteine in Verbindung mit Holz oder nur Holz oder schmiedeeisern bis 1,00 m Höhe zulässig. lebende Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.
- Stellplätze: pro WE sind wenigstens 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück zu sichern.
- Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Gestaltung und Anordnung auf dem Grundstück nicht so, wie in 1.-10. vorgegeben, vornimmt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2, abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Erforderliche Böschungen sind ohne Stützmauern in Neigungen flacher als 1 : 2 zu erstellen (auch § 9 (1) 17).
- Bei Baumaßnahmen zurag tretende Feldsteine sind im Plangebiet zu belassen.

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) 25 BauGB

- Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.
- 37 Straßenbäume sind entlang des Bienenweges folgender Art und Güte zu pflanzen: Acer platanoides - Spitzahorn H. 3v.m.B. 14 - 16 Stk. Geringfügige Abweichungen der Pflanzabstände sind in den Bereichen der Grundstückszufahrt zulässig (max. 2,00 m), die vorgesehene Anzahl an Bäumen muß jedoch erhalten bleiben.
- Straucharten für Straßenbegleitgrün: Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken 2xv.o.B. 15 - 20, 3 Stk/Pro m². Loicera pileata - Böschungsmyrte Deutzia gracilis - niedere Deutzia Rosa nitida - Glanzrose Höhe bis 2,00 m auf übrigen Flächen 2xv.o.B. 30 - 40, 1 - 2 Stk/Pro m². Berberis thunbergii - Berberitze Mahonia aquifolium - Mahonie Kerria japonica, Plentiflora, - gefüllter Ranunkelstrauch Rosa rugosa - Kartoffelrose Rosa multiflora - Buschrose
- Als östliche und westliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes sind 3,00 m bzw. 10,00 m Schutzpflanzungen entsprechend Schemen aus heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. (Liste: siehe unten)
- Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Entsprechend dem Standort sollen sie dem Charakter nach dörftlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Liste Gehölzarten für die 10 m breiten Schutzpflanzungen (Punkt 4.)

Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe > 150 cm)

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus communis
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Ribes alpinum
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Hainbuche
Holzapfel
Wildapfel
Vogelkirsche
Eberesche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Heckenkirsche
Bergjohannisbeere
Holunder
Wolliger Schneeball

Die Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Neuenkirchen "Bienenweg" ist am 27.08.1996 in Kraft getreten. 2003 ist eine 1. Änderung von örtlichen Bauvorschriften vorgenommen worden.

Am 04.09.2007 hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst. In Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und zur Schaffung der Rechtseindeutigkeit soll die 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden und mit Erlangen der Rechtskraft die bestandskräftige Satzung und 1. Änderung ersetzen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, 06.09.2007

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Neuenkirchen, 29.02.2008

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen kann. Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat am 29.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Neuenkirchen, 29.02.2008

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 03.03.2008 bis zum 10.04.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.0.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, 29.02.2008

5. 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 30.7.08

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2008 geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.07.2008 gebilligt.

Neuenkirchen, 25.07.2008

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, 25.07.2008

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 21.08.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Neuenkirchen am 21.08.2008. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.08.2008 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, 26.08.2008

Projekt: GEMEINDE NEUENKIRCHEN -kopie-
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Neuenkirchen "Bienenweg"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Neuenkirchen
Amt Neuenkirchen
Dorfstraße 36
17039 Neuenkirchen

Plan: Plan zur Satzung über die 2. Änderung

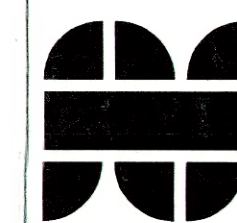
2007B108 \ DWG \ Planfassung.dwg

Dipl.-Ing. R. Nietfeld
Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Planfassung

Datum: 22.07.2008

Maßstab: 1:2000



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadplaner · beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215