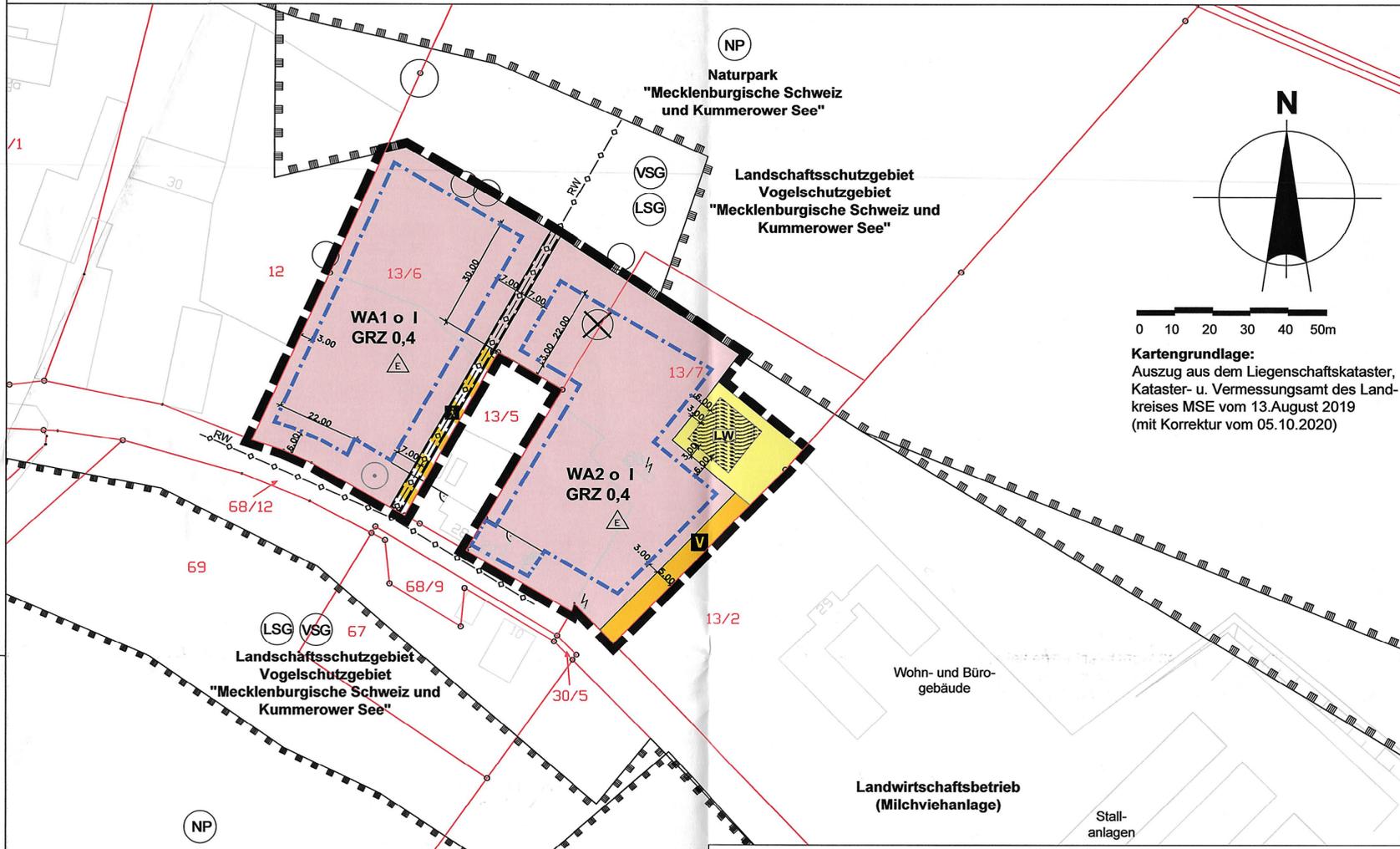


# STADT NEUKALEN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnbebauung Warsow Nr. 2"

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 (GVBl. M-V 2015, S.344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnbebauung Warsow Nr. 2", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



### 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 Bebauungsplanes 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 21.12.2020 im Malchiner-Generalanzeiger. Die Satzung über den Bebauungsplanes ist mit Ablauf des 19.12.2020 in Kraft getreten.

Neukalen, den 21.12.2020 Bürgermeister

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 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)**
    - Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 15.08. bis 15.03 vorzunehmen. Alternativ ist eine Absuche der Vorhabensfläche durch fachkundige Personen möglich, um Brutvorkommen auszuschließen.
    - Die Fällung der Pappel ist von Anfang September bis Ende Oktober zulässig. Vor Fällung der Pappel sind im Plangebiet zwei Fledermauskästen anzubringen.
    - Während der Baumaßnahmen in den Monaten März und April ist ein Amphibienschutzzaun aus glattem Material zu errichten.
    - Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist durch Anschluss an die das Plangebiet kreuzende Regenwasserleitung abzuleiten. 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.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§86 LBauO M-V)**
  - Fassaden Hauptgebäude**
    - Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten, gelben oder rotbraunen unglasierten Ziegel-, 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 vornimmt
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

### III. HINWEISE

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
- Der durch die zulässige Nutzung verursachte Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.
- Die im WA1 vorhandenen Fundament- und Abbruchreste sind ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen.
- Für die Ableitung des Niederschlagswassers durch Anschluss an die das Plangebiet kreuzende Regenwasserleitung liegt die Zustimmung zur Einleitung in den Vorfluter des unterhaltungspflichtigen WBV vor. Gemäß § 8 WHG M-V bedarf es außerdem einer Erlaubnis oder Bewilligung. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind durch den Grundstückseigentümer die Anträge auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu stellen.
- Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Gebäude im WA1 und WA2 hinsichtlich ihrer Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie mit harter Bedachung zu versehen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planfestsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet (1 - Nr. der Teilgebiete)	§ 4 BauNVO
	GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
	Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 Satz 3 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
<b>sonstige Planzeichen</b>		
	öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt Löschwasserteich)	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	unterirdische Leitung (RW - Oberflächenentwässerungsleitung Straße)	§ 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Löschwasserteich	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB

#### 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
	gesetzlich geschützter Einzelbaum (§18 NatSchAG M-V)

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Bestand baulicher Anlagen lt. Kataster		ergänzter Gehölzbestand (aus Luftbild bzw. nach örtlicher Begehung)
	Flurstücksnummer		gepl. Abbruch Baum bei Bebauung
	Bemaßung		vorh. Löschwasserteich

Projekt: **Stadt Neukalen (OT Warsow) B-Plan Nr.10 "Wohnbebauung Warsow Nr.2"**

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: 05.10.2020  
Maßstab: 1:1000