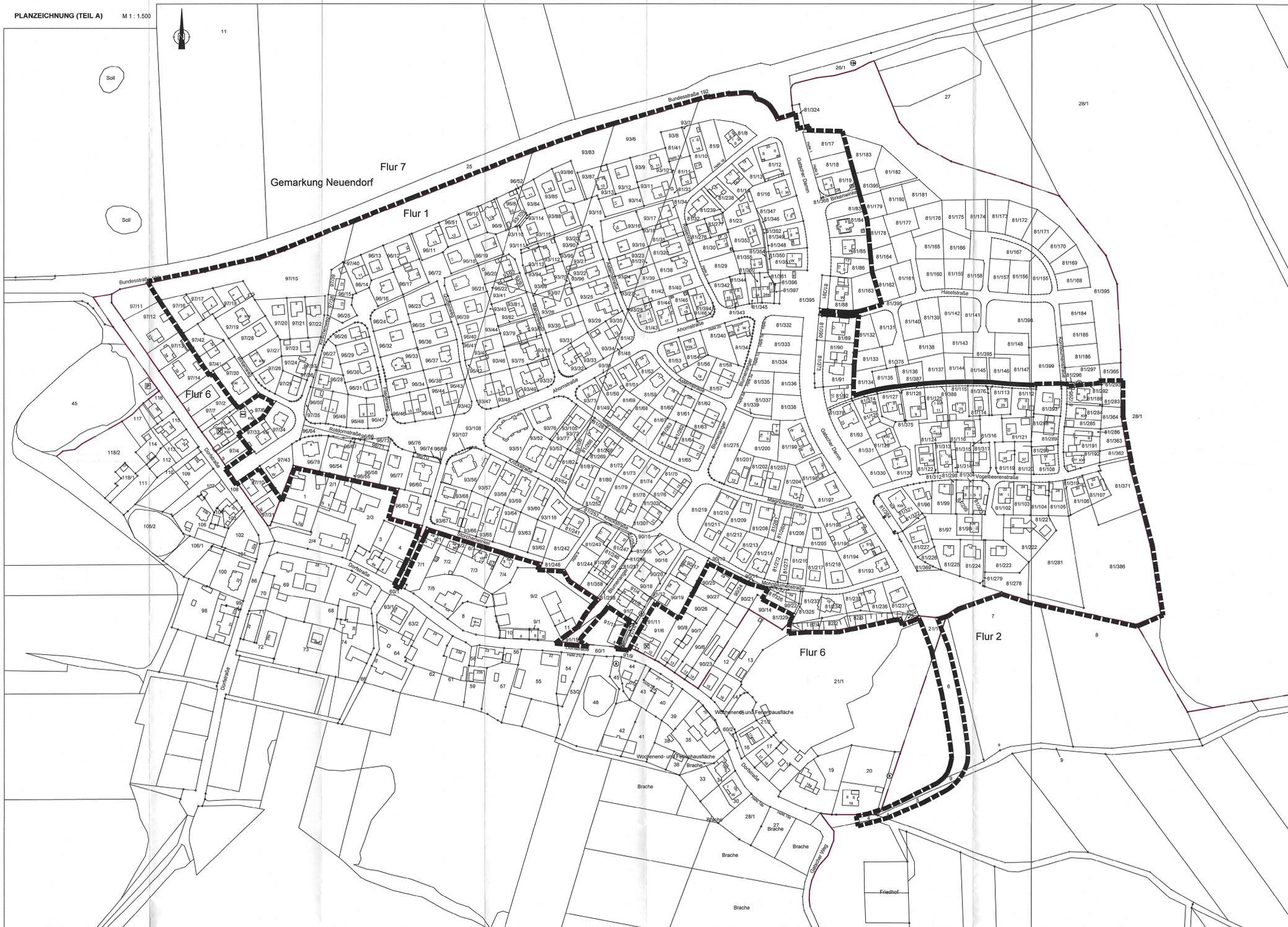


# Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eigenheimstandort Neuendorf"

Satzung der Gemeinde Wulkenzin über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ (Gemarkung Neuendorf Flur 1 Flurstücke 5 (teilweise), 81/8, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/16, 81/17, 81/18, 81/19, 81/23, 81/29, 81/30, 81/32, 81/33, 81/34, 81/35, 81/37, 81/38, 81/39, 81/40, 81/41, 81/42, 81/43, 81/44, 81/45, 81/46, 81/49, 81/50, 81/51, 81/52, 81/53, 81/54, 81/56, 81/57, 81/58, 81/59, 81/60, 81/61, 81/62, 81/63, 81/64, 81/65, 81/67, 81/68, 81/69, 81/72, 81/73, 81/74, 81/75, 81/76, 81/77, 81/78, 81/79, 81/80, 81/81, 81/82, 81/83, 81/84, 81/85, 81/86, 81/88, 81/89, 81/90, 81/91, 81/92, 81/93, 81/96, 81/97, 81/98, 81/99, 81/102, 81/103, 81/104, 81/105, 81/106, 81/107, 81/108, 81/112, 81/113, 81/114, 81/115, 81/116, 81/119, 81/120, 81/121, 81/122, 81/124, 81/125, 81/126, 81/127, 81/128, 81/129, 81/130, 81/155 (teilweise), 81/163, 81/164, 81/165, 81/166, 81/167, 81/170, 81/171, 81/172, 81/173, 81/174, 81/175, 81/176, 81/177, 81/178, 81/188, 81/191, 81/192, 81/193, 81/194, 81/195, 81/196, 81/197, 81/198, 81/199, 81/200, 81/201, 81/202, 81/203, 81/204, 81/205, 81/206, 81/208, 81/209, 81/210, 81/211, 81/212, 81/213, 81/214, 81/216, 81/217, 81/218, 81/219, 81/221, 81/222, 81/223, 81/224, 81/225, 81/246, 81/247, 81/248, 81/249, 81/250, 81/251, 81/252, 81/253, 81/254, 81/255, 81/256, 81/257, 81/258, 81/260, 81/261, 81/262, 81/263, 81/266, 81/267, 81/268, 81/269, 81/272, 81/273, 81/275, 81/276, 81/277, 81/278, 81/279, 81/281, 81/283, 81/284, 81/285, 81/286, 81/288, 81/289, 81/290, 81/298, 81/299, 81/301, 81/302, 81/304, 81/312, 81/313, 81/314, 81/315, 81/316, 81/317, 81/319, 81/320, 81/321, 81/322, 81/325, 81/326, 81/327, 81/330, 81/331, 81/332, 81/333, 81/334, 81/335, 81/336, 81/337, 81/338, 81/339, 81/340, 81/341, 81/342, 81/343, 81/344, 81/345, 81/346, 81/347, 81/348, 81/349, 81/350, 81/351, 81/352, 81/353, 81/354, 81/355, 81/356, 81/357, 81/358, 81/359, 81/360, 81/361, 81/362, 81/363, 81/364, 81/365 (teilweise), 81/368 (teilweise), 81/369, 81/371, 81/373, 81/376, 81/378, 81/384, 81/386, 81/390, 81/393, 81/394, 81/395 (teilweise), 82/2, 82/3, 87/4, 90/11, 90/16, 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/22, 91/4, 91/7, 91/8, 91/9, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 93/6, 93/7, 93/8, 93/9, 93/10, 93/11, 93/12, 93/13, 93/14, 93/15, 93/16, 93/17, 93/18, 93/19, 93/20, 93/21, 93/22, 93/23, 93/24, 93/25, 93/26, 93/27, 93/28, 93/29, 93/30, 93/31, 93/32, 93/33, 93/34, 93/35, 93/36, 93/37, 93/41, 93/42, 93/43, 93/44, 93/45, 93/46, 93/47, 93/48, 93/49, 93/51, 93/52, 93/53, 93/54, 93/56, 93/57, 93/58, 93/59, 93/60, 93/62, 93/63, 93/64, 93/65, 93/66, 93/67, 93/68, 93/69, 93/70, 93/73, 93/75, 93/76, 93/78, 93/79, 93/80, 93/81, 93/82, 93/83, 93/84, 93/85, 93/86, 93/87, 93/88, 93/90, 93/92, 93/93, 93/94, 93/95, 93/96, 93/97, 93/107, 93/108, 93/109, 93/110, 93/111, 93/112, 93/113, 93/114, 93/115, 93/116, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/17, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/23, 96/24, 96/25, 96/26, 96/27, 96/28, 96/29, 96/30, 96/31, 96/32, 96/33, 96/34, 96/35, 96/36, 96/37, 96/38, 96/39, 96/40, 96/41, 96/42, 96/43, 96/44, 96/45, 96/46, 96/47, 96/48, 96/49, 96/50, 96/51, 96/52, 96/54, 96/55, 96/58, 96/60, 96/63, 96/64, 96/65, 96/66, 96/67, 96/71, 96/72, 96/73, 96/74, 96/76, 96/77, 96/78, 97/15, 97/16, 97/17, 97/18, 97/19, 97/20, 97/21, 97/22, 97/23, 97/24, 97/25, 97/26, 97/27, 97/28, 97/30, 97/33, 97/34, 97/35, 97/36, 97/37, 97/38, 97/39, 97/40, 97/41, 97/42 und 97/43, Flur 2 Flurstücke 4 (teilweise), 6 (teilweise) und 9 (teilweise) sowie die Flur 6 Flurstücke 5 (teilweise) und 21/1 (teilweise)

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.500



Aufgrund des § 10 des (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, des § 13 BauGB (Aufstellung im vereinfachten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 652), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.2021 der Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“, dessen 1. Änderung am 22.05.2009 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, wie folgt geändert:

**A. Zeichnerische Festsetzungen**  
Nur der Geltungsbereich der 4. Änderung wird zeichnerisch festgesetzt.

**B. Textliche Festsetzungen**  
Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1a. Zahl der Wohnungen**  
Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind zwei Wohnungen zulässig. Abweichend davon sind auf der Südseite der Hornstraße zwischen Knickstraße und Magnolienstraße Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 2a. Öffentliche Grünflächen**  
In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wohngebietsgrün mit Aufenthaltsbereichen sind Wege, Bänke, Gehölze und straßenbegleitende Parkplätze zulässig. In der nördlichen Grünfläche im Blumenanger ist eine Zisterne zur Sicherung des Löschwassers einzuordnen.
- 2b. Private Grünflächen**  
Die privaten Grünflächen am östlichen Wohngebietsrand erhalten die Zweckbestimmung Hausgarten und Freifläche. Im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehende bauliche Anlagen wie z. B. Geräteschuppen, Pavillon, Freizeite u. a. sind in der Summe bis 40 m² je Grundstück zulässig.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 66 LBauO M-V)**

**5. Zahl der Stellplätze**  
5.1 Pro Eigenheimgrundstück sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

- 6. Einfriedungen / Vorgärten**
- 6.1 Bei Einfriedungen der Grundstückseinfriedung sind zugelassen:**
- Hecken
  - Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5m
  - Holzzäune bis max. 0,8m Höhe
  - Maschendrahtzäune bis max. 0,8m mit Straßenseitiger Heckenbepflanzung
  - Friesenwäله
- Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur durch:
- Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie
  - Hecken und Sträucher bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 6.2 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen müssen von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum mindestens einen Abstand von 25cm haben.**  
Die Flächen zwischen der straßenseitigen Hausfassade und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen. Vollflächige Anlagen als Steingarten und Steinschotterflächen sind unzulässig.

- 7. Ordnungswidrigkeiten**
- 7.1 Ordnungswidrig nach § 64 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer**
- die Dächer Hauptgebäude nicht gemäß Punkt 1.1. - 1.4 ausführt,
  - die Fassade der Hauptgebäude nicht wie in Punkt 2.1 - 2.3 gestaltet,
  - die Hauptgebäude nicht wie in Punkt 3.1 anordnet,
  - beim Bau der Nebenanlagen Punkt 4.1 nicht beachtet,
  - nicht mindestens einen Stellplatz je Wohneinheit nachweist,
  - nicht die Zahl der Stellplätze gemäß Punkt 5.1 nachweist,
  - Einfriedungen/Vorgärten nicht wie in Punkt 6.1 und 6.2 vorgegeben vornimmt.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 13.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ nach § 13 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.02.2020 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2020 bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplanteilwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am 16.02.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.02.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 02/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Der geänderte Entwurf Stand 04/2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin in ihrer Sitzung am 20.04.2021 gebilligt und zur erneuten Beteiligung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert.
- Der geänderte Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ Stand 04/2021 und die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 04.06.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.04.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 04/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Während der Auslegung waren die Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes einsehbar.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wurde am 15.06.2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen 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 17.07.2021

Amtlicher Kataster- und Vermessungsamt

11. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ wird hiermit ausgefertigt.

Wulkenzin, den 16.06.2021

Bürgermeister

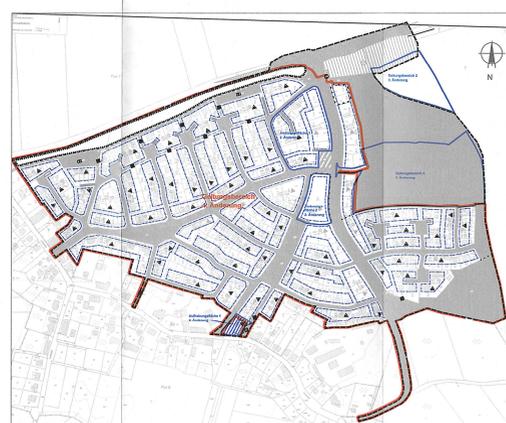
12. Der Beschluss der Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.07.2021 in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. ... 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 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.07.2021 in Kraft getreten.

Wulkenzin, den 05.07.2021

Bürgermeister

Siegel

Bürgermeister



Auszug aus der wirksamen Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ mit Kennzeichnungen der Geltungsbereiche der ebenfalls wirksamen 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 jeweils mit blauem Umring und des Geltungsbereichs der 4. Änderung mit rotem Umring

Kartengrundlage digitale ALK Stand 16.04.2021

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 § 9 Abs. 7 BauGB

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Flurgrenze

Es gilt die BauNOV Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eigenheimstandort Neuendorf“ der Gemeinde Wulkenzin  
Stand: Juni 2021  
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann