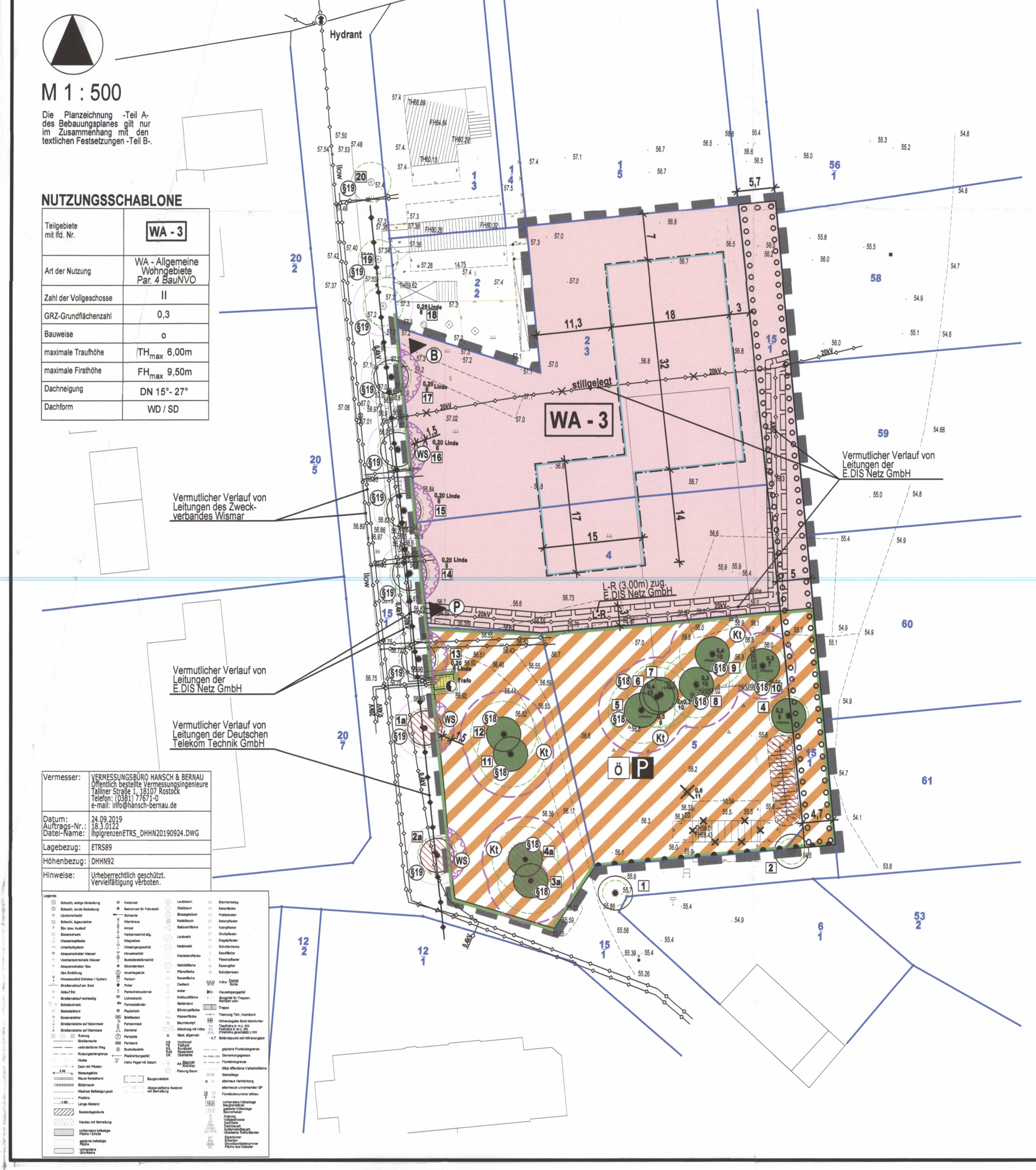
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE NEUBURG "DORF ILOW"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Hydrant
Ilow
WA - 3
stillgelegt
20kV
0,20 Linde
Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Wismar
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.DIS Netz GmbH
Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH
L-R (3,00m) zug. E.DIS Netz GmbH
Trafo
Ö P
B
P
WS
Kt
§18
§19
5,7
11,3
18
3
32
17
15
14
4,7

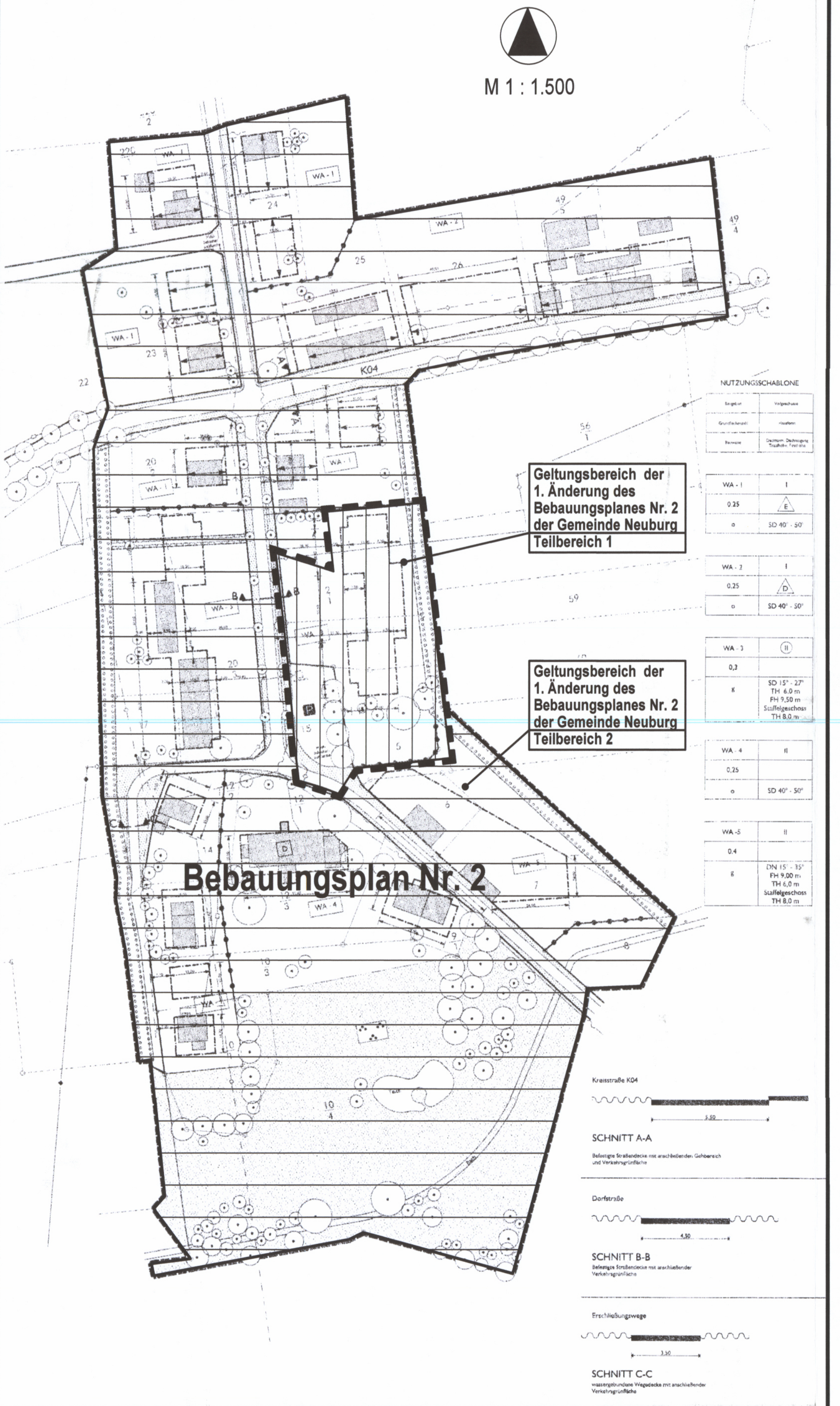
NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA - 3
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete Par. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,3
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH_{max} 6,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 9,50m
Dachneigung	DN 15°- 27°
Dachform	WD / SD

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO HANSCH & BERNAU Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Talliner Straße 1, 18107 Rostock Telefon: (0381) 77671-0 e-mail: info@hansch-bernau.de
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	24.09.2019 18.3.0122 lhplgrenzenETRS_DHHN20190924.DWG
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	Urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung verboten.

Auszug aus der rechtskräftigen Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 2 "Dorf Ilow" der Gemeinde Neuburg
mit Kennzeichnung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2
der Gemeinde Neuburg

M 1 : 1.500



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg Teilbereich 1
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg Teilbereich 2
Bebauungsplan Nr. 2
K04
NUTZUNGSSCHABLONE
WA - 1
WA - 2
WA - 3
WA - 4
WA - 5
Kreisstraße K04
SCHNITT A-A
Dorfstraße
SCHNITT B-B
Erschließungswege
SCHNITT C-C

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 18 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,3	
TH_{max} 6,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offenen Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ö P	öffentlicher Parkplatz	
▶ B	Zufahrt, Bestand (B)	
▶ P	Zufahrt, Planung (P)	
● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdisch - unterirdisch	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
🟨	Flächen für Ver- und Entsorgung	
◐	Trafo	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
● 12	Erhaltungsgebot für Bäume, mit lfd. Nr.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
● §19	Erhaltungsgebot für Bäume (Baumreihe), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	
● §18	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
L-R zug.	Mit Leitungsrechten (L-R) zu belastende Flächen.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg	Par. 9 Abs. 7 BauGB

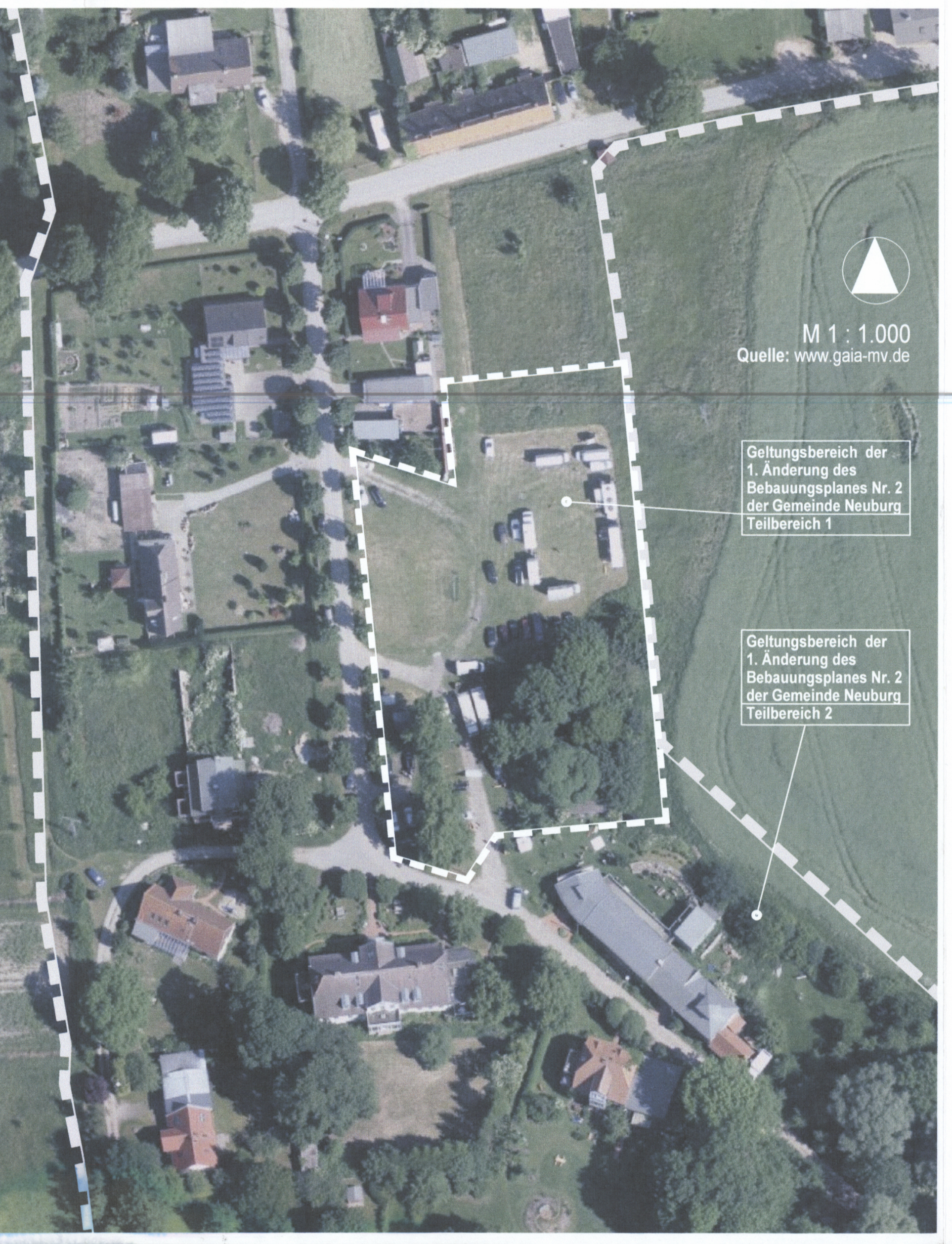
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
4	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandener Zaun / oberirdische Leitung	
	vorhandenes Gebäude	
Linde 0,20	vorhandene Gehölze / Baum	
OKM56.54	vorhandene Mauer	
	vorhandener Hydrant (außerhalb des Plangebietes)	
5	Bemaßung in Metern	
55.5	Höhenangabe in Meter ü DHHN92	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude / Baum	
	künftig entfallende Darstellung, unterirdische Leitung	
WA - 3	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.	
1,5 WS	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
1,5 Kt	Abstandsfläche zu Baumkronen (Kt - Kronentraufe + 1,50 m)	
	Sonstiger Baum mit Baumkrone	
	vorhandener bepflanzter Wall gemäß Ortsaufnahmen 09/2019	
	vorhandener Baum, Übernahme aus Luftbild - Lage ungenau	

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 15° - 27°	Dachneigung (DN) zwischen 15° und 27°
WD, SD	Dachform: WD - Walmdach, SD - Satteldach

LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 1.000
Quelle: www.gaia-mv.de
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg Teilbereich 1
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg Teilbereich 2

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „DORF ILOW" DER GEMEINDE NEUBURG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften geändert.

TEILBEREICH 1

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1(Ä)
1.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.

1(Ä)
1.1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16, 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

1(Ä)
2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

2.2.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

1(Ä)
2.2.4 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

1(Ä) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Erker, Balkone, Windfänge oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

1(Ä)
4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Stellplätze müssen mindestens in einem Abstand von 5,00 m zur zugehörigen straßenseitigen Straßenbegrenzungslinie liegen.

4.2 Windenergieanlagen als Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

1. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für die Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt festgesetzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Dorfrandbegrünungen) sind mit standortgerechten und einheimischen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.

1.2 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Dorfrandbegrünungen) sind aus heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je qm zu realisieren. Es sind zu verwenden:
Sträucher:
Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Pflanzgröße 60 – 100 cm
Bäume:
Feldahorn (Acer campestre), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Pflanzgröße 150 – 200 cm.

1.3 Mit Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

1.4 Zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. Baugestalterische Festsetzungen

1.1 Dächer
1(Ä) Für die Hauptdächer sind Sattel- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 27 Grad zulässig. Lasierte Dachziegel in blauen und grünen Farbtönen sind nicht zulässig.

1.2 Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- Holzverschalung
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas, Holz und Metall zulässig.

1.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz herzustellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. (Die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen oder durch Hecken abzupflanzen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich durch Einfriedungen aus lebenden Hecken oder Pergolen zu umschließen.

1.4 Garagen/Carports
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/ Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von einer Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

1.5 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

1(Ä)
1.6 Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Straße sind als Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,25 m oder als lebende Hecken zulässig. (Für seitliche Einfriedungen gelten keine Begrenzungen).

1(Ä)
1.7 Sicht- und Windschutzwände – Festsetzung entfällt.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB) UND HINWEISE
Die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise entsprechen dem heutigen Stand der Gesetze, Vorschriften und Erkenntnissen.

1. BAU- UND BODENDENKMALE
Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

2. BODENSCHUTZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes–Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

4. MUNITIONSFUNDE
Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.
Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

1(Ä)
7. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES
Im Plangeltungsbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

TEILBEREICH 2

Im Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurden die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Ferienwohnungen modifiziert Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gelten darüber hinaus unverändert fort.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1(Ä)
1.1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.

1(Ä)
1.1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg vom 25.10.2018 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 12.06.2019 bis 27.06.2019 erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2019 bis zum 30.07.2019 während folgender Zeiten Dienstag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr, Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Neuburg öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 12.06.2019 bis 27.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Neuburg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Neuburg http://www.amt-neuburg.de eingestellt.

5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 24.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuburg, den 09. JAN. 2020 (Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 am 18.11.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 18.11.2019 (Stempel) Dipl.-Ing. Matthias Kalle Unterschrift

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am 24.10.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.10.2019 gebilligt.

Neuburg, den 09. JAN. 2020 (Siegel) Bürgermeister

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

Neuburg, den 09. JAN. 2020 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Aushang vom 13.01.2020 bis zum 28.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neuburg, den 04. FEB. 2020 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

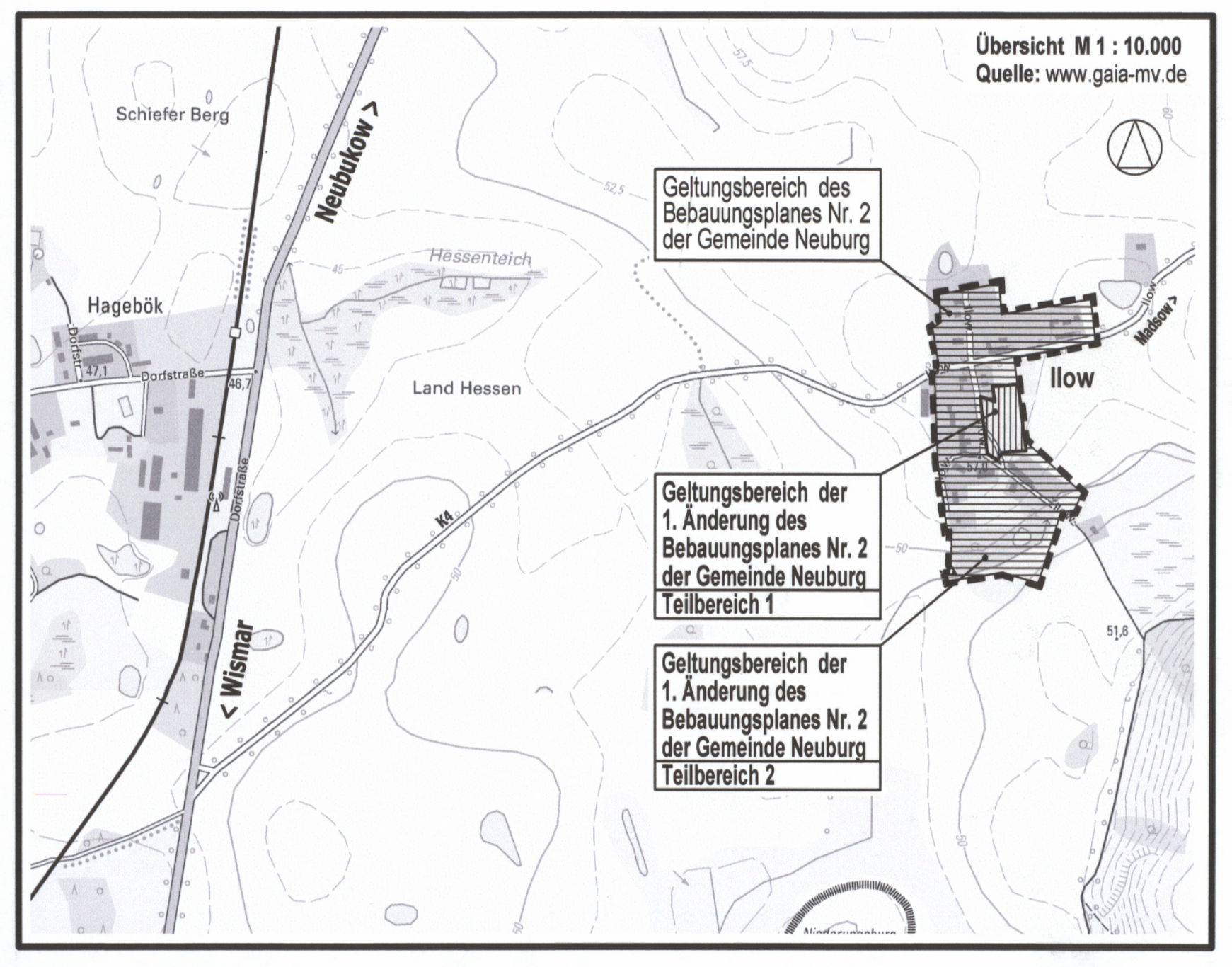
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „DORF ILOW" DER GEMEINDE NEUBURG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg am 24.10.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
DER GEMENDE NEUBURG
„DORF ILOW"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Übersicht M 1 : 10.000
Quelle: www.gaia-mv.de



Schiefer Berg
Neubukow >
Hessenteich
Hagebök
Dorfstraße
Land Hessen
Ilow
Madsow >
K4
< Wismar
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg Teilbereich 1
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg Teilbereich 2

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Oktober 2019

SATZUNG