

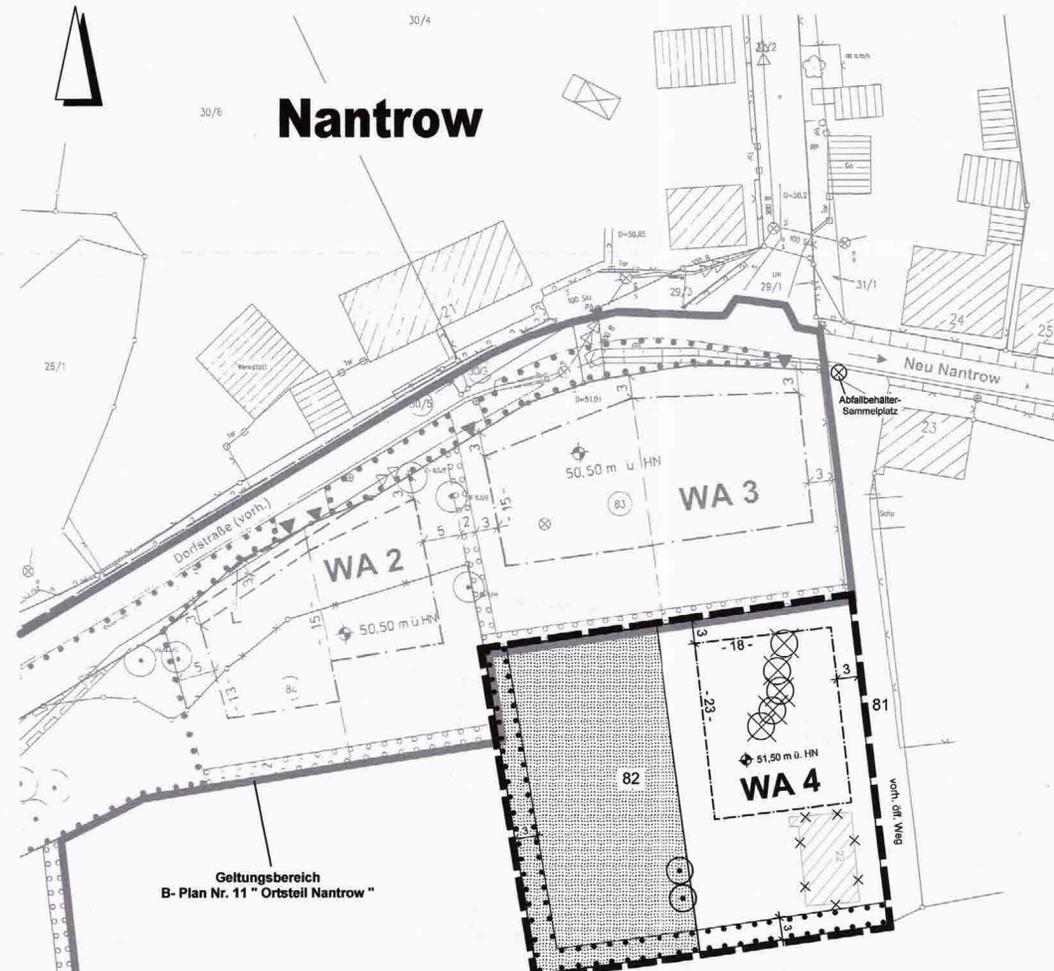
Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

" Ortsteil Nantrow "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Nantrow
Flur 1



Nantrow

Nantrow

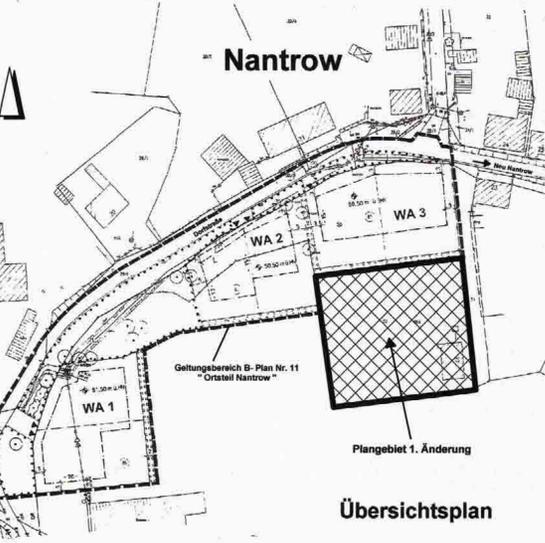
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 4	1
Grundflächenzahl (GRZ)		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung (DNG) Traufhöhe Firsthöhe	o △	SD, KWD, WD DNG 35°- 48° TH = 4,00 m FH = 9,50 m

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
o m ü. HN	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
35°- 48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
[Stippled Box]	Grünfläche (priv.) hier: Hausgarten	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
[Dotted Box]	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
[Dashed Box]	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
o	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
⊗	Roden von Bäumen	
	Sonstige Planzeichen	
[Thick Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
- - -	Darstellung ohne Normcharakter	
- - -	vorhandene Flurstücksgrenze	
82	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinien mit Maßangaben	
[Hatched Box]	zu entfernendes Gebäude	



Übersichtsplan

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. **Baugebiet**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. **Ausschluss von Ausnahmen § 16 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über NN. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich dabei auf die Hauptdachflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. **Gemäß § 23 (3) BauNVO**
ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze entlang des öffentlichen Weges bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze/Carports im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und dem öffentlichen Wegegrundstück, Flurst. Nr. 81, nicht zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, bis maximal 5 % der privaten Grünfläche zulässig.

5. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, das Anlegen von Schottergärten ist dabei unzulässig.
Zum Schutz verbleibender Grünflächen sind diese während der Bauphase mit ortsfesten Absperrungen zuverlässig auszusäuen.
Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand vorzunehmen.

7. Vorsorglicher Artenschutz
Der Abriss des maroden Wohngebäudes ist unter Berücksichtigung der Brutzeit von Gebäude- und Fassadenbrütern sowie Fledermäusen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.
Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen
Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen entlang des öffentlichen Weges beträgt 1,20 m. Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,80 m.

Sicht- und Windschutzwände
Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Punkte 1-5 sowie 8 der Baugestalterischen Festsetzungen und Textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“.

Satzung der Gemeinde Neuburg

über die 1. Änderung des B- Planes Nr. 11 „ Ortsteil Nantrow “

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27.01.2022 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“ für das Gebiet Ortsteil / Gemarkung Nantrow, Flur 1, Flurstück- Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.2021.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 21.09.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 23.09.2021 bis zum 08.10.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den. Leiter des Katasteramtes
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.01.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.01.2022 gebilligt.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – Ortsteil Nantrow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Neuburg, den 08. FEB. 2022. Der Bürgermeister
 - Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich in der Zeit vom 10.02.2022 bis zum 25.02.2022 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.
Neuburg, den 28. FEB. 2022. Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
1. Änderung des B- Planes Nr. 11 „ Ortsteil Nantrow “
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB