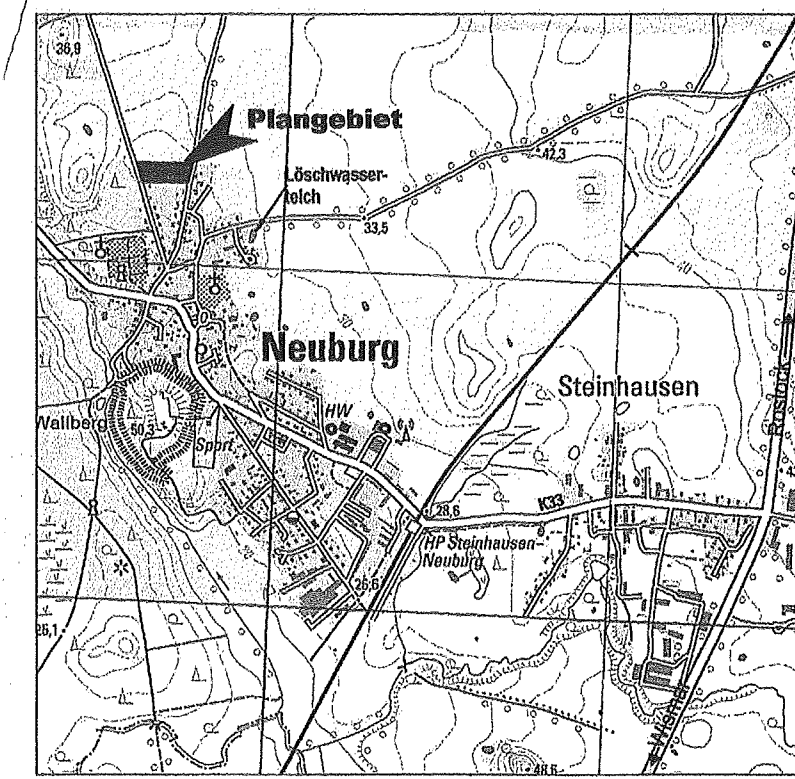


SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG

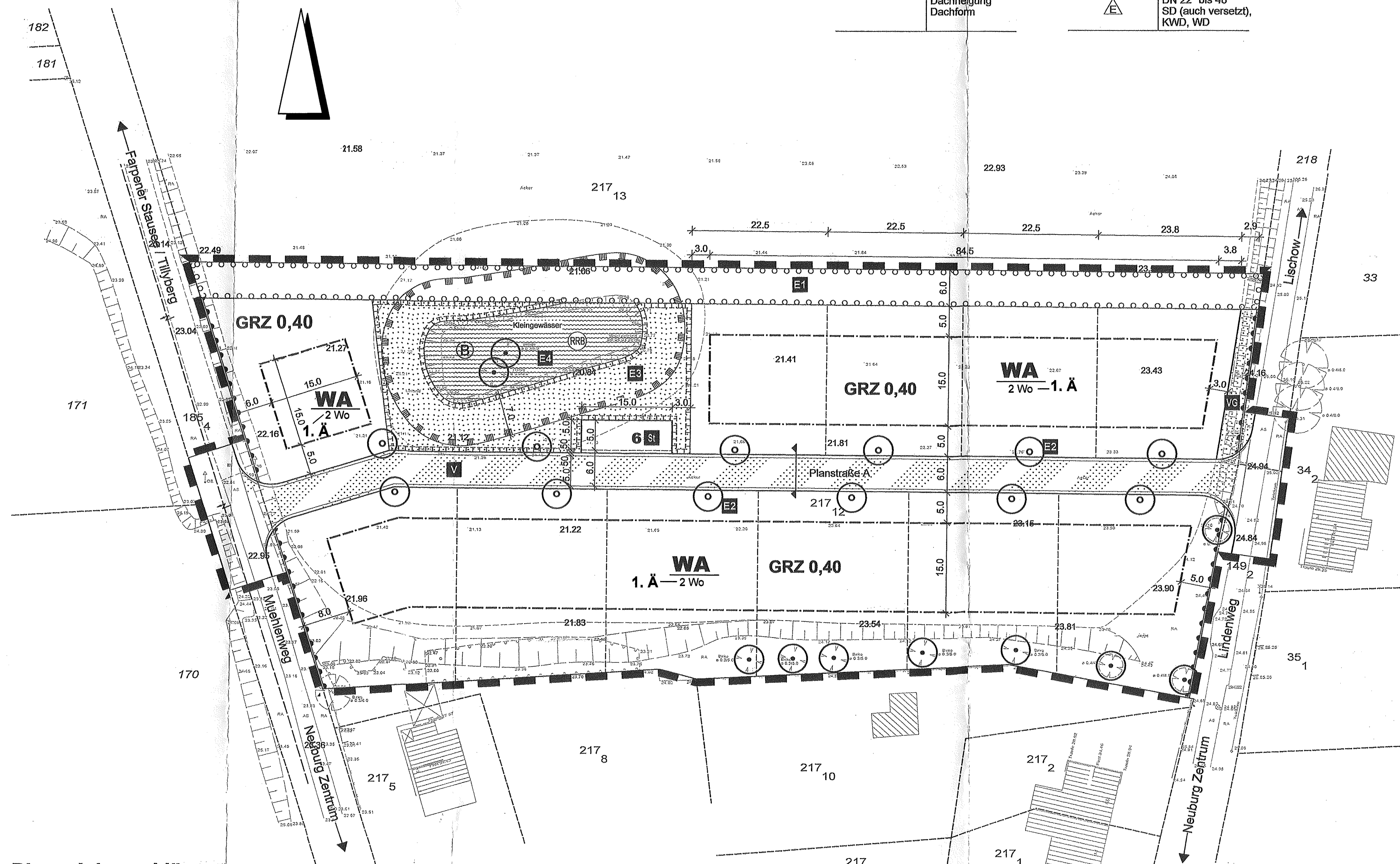
über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg in Neuburg, einschließlich 1. Änderung



Übersichtskarte

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Neuburg
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. A - 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
I	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
FN	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
DN	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Dachneigung	
KWD, WD	Satteldach, auch versetzt, Krüppelwalmdach, Walmdach	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
A	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
A	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
---	Verkehrsmittel, öffentlich	§ 9 (1) Nr. 11
---	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16 hier:	
---	verkehrsberuhigter Bereich	
---	Verkehrsgrün, Straßengraben	
---	6 Stellplätze	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
---	Grünflächen (Öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 15

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. A - 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
I	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
FN	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
DN	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Dachneigung	
KWD, WD	Satteldach, auch versetzt, Krüppelwalmdach, Walmdach	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
A	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
A	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
---	Verkehrsmittel, öffentlich	§ 9 (1) Nr. 11
---	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16 hier:	
---	verkehrsberuhigter Bereich	
---	Verkehrsgrün, Straßengraben	
---	6 Stellplätze	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
---	Grünflächen (Öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 15

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	TH	FN	DN	SD	KWD	WD
1. A - 2 Wo	2	0,4	4,00 m	max 9,50 m	22° bis 45°	(auch versetzt)	KWD, WD	

Teil B - Textl. Festsetzungen

- PLANNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verweilungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den WA-Gebl. ist die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen beschränkt.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungsanteile (bei Satteldächern der äußere Schrägpunkt der beiden Dachseiten), bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungsanteile definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugrundeliegenden Straßenschnitts (Planstraße A).

Überbauungen Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Gemäß § 23 (3) BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze der Planstraße A und straßenseitiger Baugrenze und deren Flucht ausgeschlossen.

Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Planstraße A die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze maximal 2,00 m überschreiten.

Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist in den 3 m breiten Grundstücksbereichen entlang des Mühlenweges und des Lindenweges gemessen von der jeweiligen Straßengrenze die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

 - Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das Regenrückhaltebecken abzugeben.
- NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**

Die im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen E1-E4 werden den Grundstückseigentümern, auf den Eingriffen zu erwarten sind ganz zugewiesen.

 - Kompensationsmaßnahme Heckenpflanzung**

An der nördlichen Planzeile ist auf 177,2 m Länge eine 6 m breite 3-reihige Heckenpflanzung mit heimischen Oberholern vorzusehen.
Folgende Gehölzarten, -qualitäten und -anteile sind zu verwenden:
- Strauch: Quercus robur, Quercus petraea, 2x verpflanzte, Wurzelstamm
- Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
- Ein-Zweigförmiger Weibstern (Crataegus spec.) 10 %
- Strauchhasel (Corylus avellana) 15 %
- Hainbuche (Rosa canina) 10 %
- Brombeere (Rubus fruticosus) 5 %
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %
- Feldahorn (Acer campestre) 10 %
- Weibstern (Prunus spinosa) 10 %
- Heister, Quercus robur, 2x verpflanzte, Wurzelstamm
- Wildpappel (Malus sylvestris) 5 %
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 5 %
- Silberlinde (Corylus robus) 5 %
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltbundes.

Zur Gewährleistung der prognostizierten Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen Heckenpflanzung und Kleingewässerrenaturierung sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
- Lage der Heckenpflanzung außerhalb der eingetragenen Baugrenztlinie
- Pflanzung der Hecke in einem Zuge durch die Gemarkung mit Abänderung von Pflege und Verbleibsschutz
- Einbürgerung der Maßnahmenlinie E3 zu den angrenzenden Baugrundstücken hin.
 - Kompensationsmaßnahme Baumbepflanzung**

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in den Planzeilen entlang der neu auszuweisenden Erschließungsstraße 12 Rotmischbäume (Crataegus baccata, 'Paul's Scarlet') zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3x verpflanzte
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltbundes.
 - Kompensationsmaßnahme Umwandlung Acker zu Grünland**

Um das Kleingewässer erfolgt eine dauerhafte Umwandlung von Acker zu einem Extensiv-Dauergrünland auf einer Fläche von 788 m².
Folgende Hinweise zum Pflanzengemisch sind hierbei zu beachten:
- Voll-Pastoralismus
- Maximal zweijährige Jahresmahd
- Zur Ausprägung der Fläche ist das Mahdregime abzusprechen
 - Kompensationsmaßnahme Renaturierung Kleingewässer**

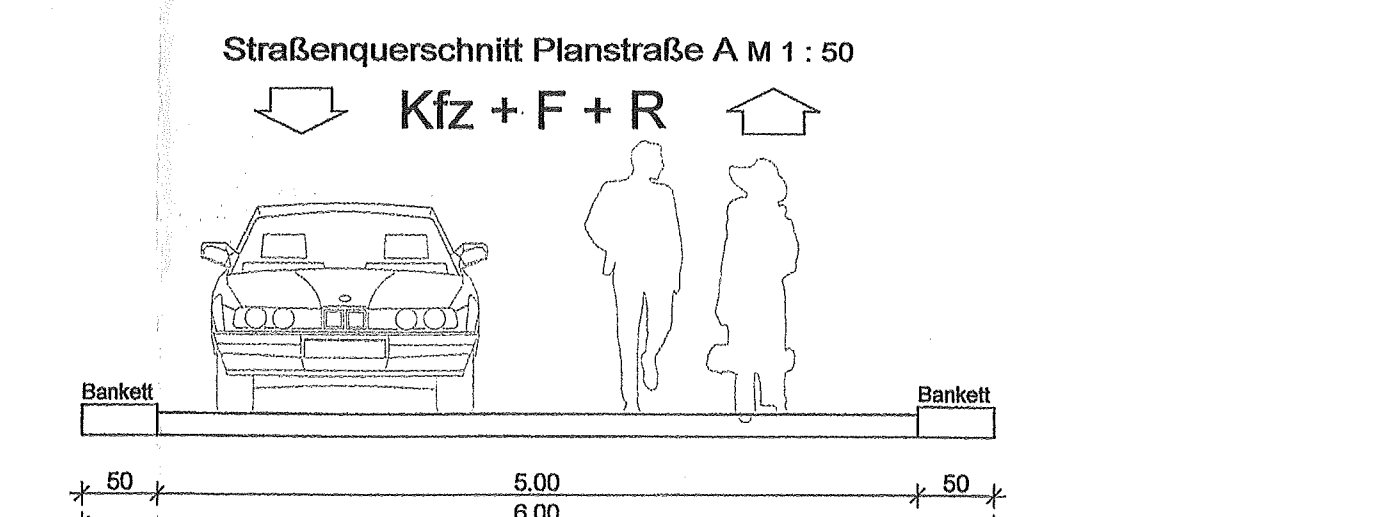
Die unbelastete Kleingewässer im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und über einen neu zu verlegenden Sammelkanal in das vorhandene Kleingewässer abzuleiten.
Um das Kleingewässer in seiner gesamten Funktion auszuwerten ist das Kleingewässer zu entschärfen.

TEXTLICHE HINWEISE

Bodenrichtwerte
Der Bereich um das vorhandene Soll ist jedoch potentiell fundwertfähig. Es ist wahrscheinlich, bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodenrichtwerte dort anzutreffen. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung) der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.
Verhalten bei Zufahrten:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landeskreis Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutt
MITTELUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das 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 der Landes- und Landes-Bodenschutzbehörde als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Bodenschutt, Bodenschuttverfärbungen oder ähnlichen Auswirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensbegüter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Unbelastete Baufläche (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauteilen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß Ld.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Vorsorglicher Artenschutz - Feldlerche
Zum Ausschluss des Einflusses von Verbotstatbeständen ist folgender Hinweis zu beachten:
Sobald bauliche Tätigkeiten im Geltungsbereich des B-Planes während der Brutzeit der Feldlerche vom 20. März bis zum 31. Mai durchgeführt werden sollen, sind die Flächen des Geltungsbereiches vor und während der Brutzeit, zum Beispiel durch regelmäßiges Eggen, von der Vegetation frei zu halten.



Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg in Neuburg einschließlich 1. Änderung

Preamble:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.05.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes vom 18. April 2008 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2017 (BGBl. I S. 1548),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2017 (BGBl. I S. 1548),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2008 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2017 (BGBl. I S. 1548),
- der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg" in Neuburg für das Gebiet Gemarkung Neuburg, Flur 1, Flurstücke 217/12, 217/13 (Teil), 149/2 (Teil), 218 (Teil), und 189/1 (Teil),
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2013....
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 02.07.2013/... 17.09.2013... beteiligt worden.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am 20.06.2013... gebilligte Vorentwurf hat am 15.07.2013... bis zum 16.08.2013... im Amt Neuburg zur öffentlichen Auslegung ausliegen.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2013... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2013... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 17.08.2013... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 20.09.2013... bis zum 21.10.2013... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baunat, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.09.2013... bis zum 19.09.2013... durch Aushang der Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange am 21.11.2013... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.11.2013... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2013... gebilligt.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 03. DEZ. 2013... beschlossen.
Neuburg, den 03. DEZ. 2013
Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die Bebauungsplanerstellung sowie die Satzung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.09.2013... durch Aushang in der Zeit vom 20.09.2013... bis zum 21.10.2013... ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 20. DEZ. 2013... rechtskräftig geworden.
Neuburg, den 03. JAN. 2014
Die Bürgermeisterin

Gemeinde Neuburg Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg" in Neuburg einschließlich 1. Änderung