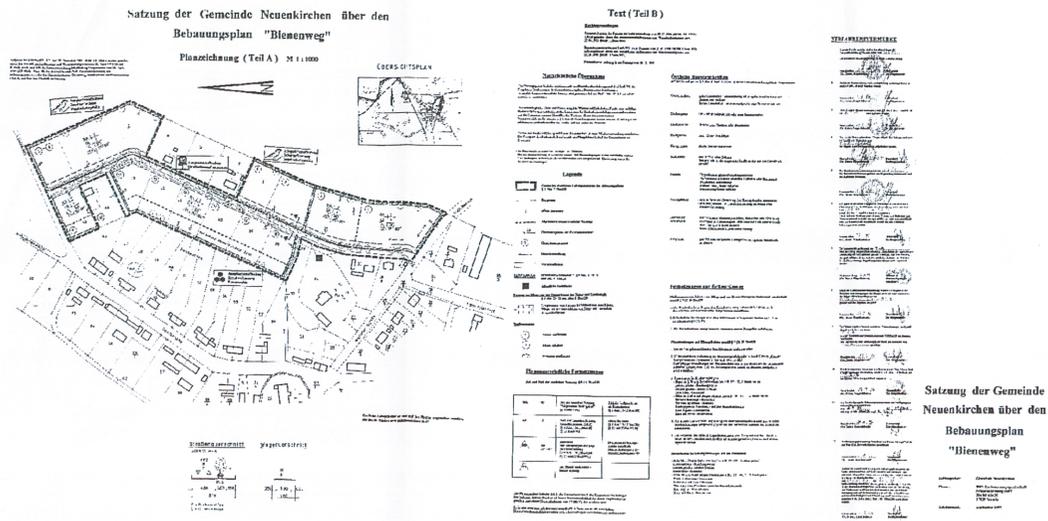


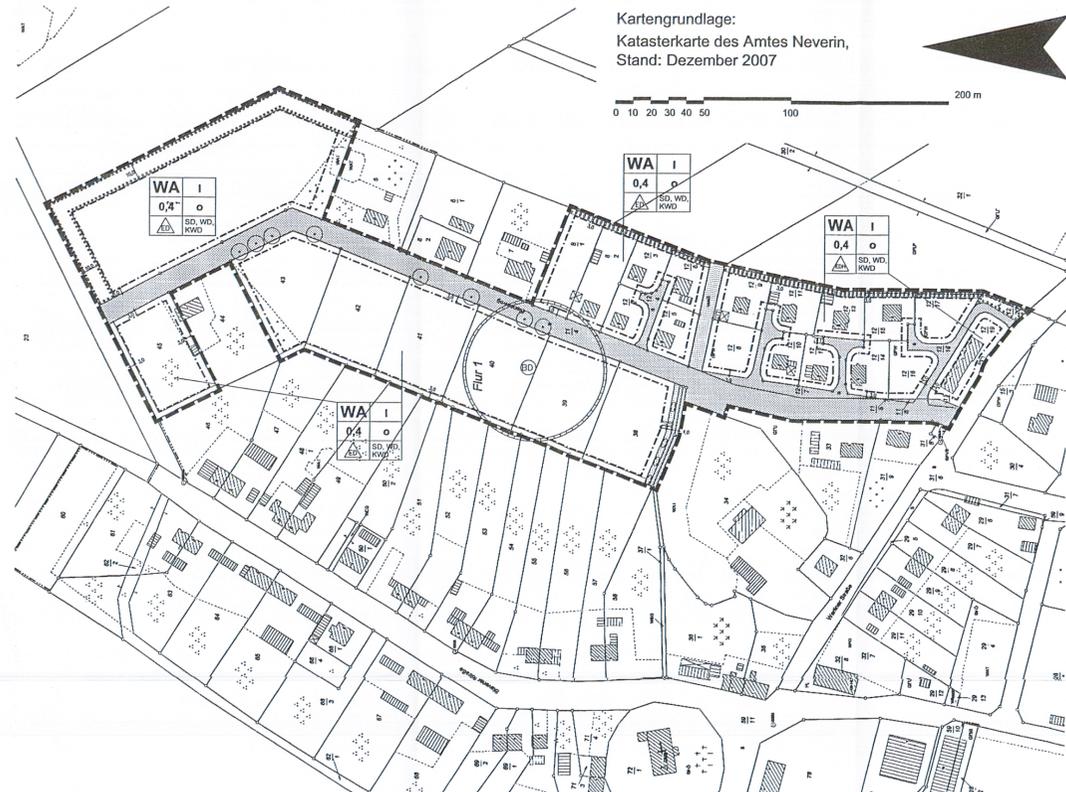
Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bienenweg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Auf Grund des § 13a i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Neuenkirchen vom 22.07.2008 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Bienenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Übersichtsplan (bestandskräftige Satzung)



Planzeichnung (Teil A) i. d. F. der 2. Änderung



Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß DIN 4109 Tabelle 8 sind bei einem Außenlärmpegel von 71 dB (A) die Außenbauteile der Gebäude mit folgenden resultierenden, bewerteten Schalldämmmaß erf. R'w res herzustellen:

45 dB (A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume u. ä.	40 dB (A) Büroräume u. ä.
--	---------------------------

Geltungsbereich des B-Planes / Geltungsbereich der 2. Änderung

Text (Teil B) i. d. F. der 2. Änderung (mit Kennzeichnung der vorgenommenen Streichungen bzw. Ergänzungen / Neufassungen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990

Nachrichtliche Übernahme

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes Trollehagen. In diesem Bereich gelten Bauhöhenbeschränkungen. Anbauausstellungen während der Bauzeit sind gesondert bei der WBV VII - IV BI Luftfahrtbehörde zu beantragen.

- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter dieses Amtes zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder und der Leiter der Arbeiten.

- Der bei der Bau Durchführung anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Transport des Bodenaushubs außerhalb des Plangebietes bedarf der Genehmigung der Gemeinde.

- Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hiervon vermieden werden. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine entsprechende Einweisung durch die Telekom zu beantragen.

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Grundstücksnummer
- Hauptstrichrichtung
- Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen a. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- öffentliche Parkfläche

Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsflächen

- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Sträucher anpflanzen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA	II	Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0,4	o	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
	SD	Bauweise: Einzelhaus, nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)	Dachform des Hauptgebüdes Satteldach Mindestdachneigung 35°-25° höchste Dachneigung 60° Krüppelwalm- und Walmdach zulässig
	EDH	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Das Planungsgebiet befindet sich in der Lärmschutzzone II des Flugplatzes Trollehagen. Das bedeutet, daß am Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel von 67 dB (A) überschritten wird.

- Es ist ein Fassadenschalldämmmaß einschließlich Dach von 45 dB einzuhalten. Dieses Fassadenschalldämmmaß ist im konkreten Projekt einzuhalten und nachzuweisen.

Im Jahr 2005 wurde durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V eine Untersuchung zur Beurteilung der Fluglärmbelastung im Umkreis des Flugplatzes Trollehagen veröffentlicht. Für Neuenkirchen wurde ein äquivalenter Dauerschallpegel von 71 dB (A) als Außenlärmpegel errechnet. Hinweis: Die Untersuchung ist vorläufig und nicht verbindlich.

Örtliche Bauvorschriften

auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m., § 86 der Landesbauordnung Meck.-Vorpommern

1. Geschossigkeit: außer Grundstück I eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß Giebeln sind zulässig für das Grundstück I ist eine zweigeschossige Bauweise möglich
2. Dachneigung: 35° - 60° Satteldach (mit oder ohne Krüppelwalm) 25° Walmdach, Krüppelwalmdach zulässig
3. Dachdeckung: Hartdeckung (Rot- oder Brauntöne) anthrazit zulässig
4. Dachgauben: max. 1/3 der Traufhöhe
5. Hausgruppen: gleiche Dacheindeckungen
6. Sockelhöhe: max. 0,50 m über Gelände Bezugspunkt ist die ausgebaute Straße an der sich das Grundstück befindet
7. Fassade: - Doppelhäuser gleiche Fassadengestaltung und Weiß
- Außenwände in Klinker (Rot- oder Brauntöne) und Putzflächen aus Holz sind zulässig
- Farbton: weiß, beige und grau für Putzflächen
- Fassadenbegrünung zulässig
8. Nebengebäude: - sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen
- sind entsprechend der Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig
9. Einfriedung: - nur als Klinker (Rot- oder Brauntöne oder Grautöne) Feldsteine in Verbindung mit Holz oder nur Holz oder schmiedeeisern bis 1,00 m Höhe zulässig
- lebende Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig
10. Stellplätze: - pro WE sind wenigstens 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück zu sichern
11. Ordnungswidrigkeit: Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer die Gestaltung und Anordnung auf dem Grundstück nicht so, wie in 1.-10. vorgegeben, vornimmt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2, abzuschleiben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Erforderliche Böschungen sind ohne Stützmauern in Neigungen flacher als 1 : 2 zu erstellen (auch § 9 (1) 17).
3. Bei Baumaßnahmen zurag tretende Freizeid sind im Plangebiet zu belassen.

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) 25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.
2. 37 Straucharten sind entlang des Bienenweges folgender Art und Güte zu pflanzen: - Acer platanoides - Spitzahorn H 3ev.m.B. 14-16 StU - Geringfügige Abweichungen der Pflanzbestände sind in den Bereichen der Grundstückszufahrten zulässig (max. 2,00 m), die vorgegebene Anzahl an Bäumen muß jedoch erhalten bleiben.
3. Straucharten für Straßenbegleitgrün - Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken 2zv.o.B. 15 - 20, 3 Stück pro m² - Loicera pileata - Böschungsmyrte - Deutzia gracilis - niedere Deutzie - Rosa milda - Glanzrose - Höhe bis 2,00 m auf übrigen Flächen 2zv.o.B. 30 - 40, 1 - 2 Stück pro m² - Berberis thunbergii - Berberitze - Mahonia aquifolium - Mahonie - Kerria japonica, Plataniflora, - gefüllter Rammelstrauch - Rosa rugosa - Karthoffelrose - Rosa multiflora - Buschrose
4. Als östliche und westliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes sind 3,00 m breite Schutzpflanzungen entsprechend Schema aus heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen. (Liste: siehe unten)
5. Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Entsprechend dem Standort sollen sie dem Charakter nach örtlich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Liste Gehölzarten für die 10 m breiten Schutzpflanzungen (Punkt 4)

Bäume (Pflanzqualität: Heister, Höhe > 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzäpfel
Pyrus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Pflanzqualität: leichte Sträucher)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Sambucus nigra	Höllender
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Satzung über den Bebauungsplan Neuenkirchen "Bienenweg" ist am 27.08.1996 in Kraft getreten. 2003 ist eine 1. Änderung von örtlichen Bauvorschriften vorgenommen worden.

Am 04.09.2007 hat die Gemeindevertretung Neuenkirchen den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst. In Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und zur Schaffung der Rechtssicherheit soll die 2. Änderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltschuldprüfung aufgestellt werden und mit Erlangen der Rechtskraft die bestandskräftige Satzung und 1. Änderung ersetzen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, 06.09.2007

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Neuenkirchen, 29.02.2008

Bürgermeister

3. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Gemeindevertretung hat beschlossen, dass eine frühzeitige Behördenbeteiligung entfallen kann. Die Gemeindevertretung Neuenkirchen hat am 29.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zum Bauleitplan gebilligt und bestimmt, dass die Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.

Neuenkirchen, 29.02.2008

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom 03.03.2008 bis zum 10.04.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.0.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, 29.02.2008

Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 30.7.08

Referat Kataster & Vermessung

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.07.2008 geprüft. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.07.2008 gebilligt.

Neuenkirchen, 25.07.2008

Bürgermeister

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

Neuenkirchen, 25.07.2008

Bürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 22.08.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neuenkirchen. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.08.2008 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, 26.08.2008

Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE NEUENKIRCHEN Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Neuenkirchen "Bienenweg"** (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Neuenkirchen
Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Plan: **Plan zur Satzung über die 2. Änderung**

2007B108 \ DWG \ Planfassung.dwg

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadplaner · beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Dipl.-Ing. R. Nietfeld

Dipl.-Ing. U. Schürmann

Phase: Planfassung

Datum: 22.07.2008

Maßstab: 1:2000

Plan am 8.10.08 an Bauo übergeben