

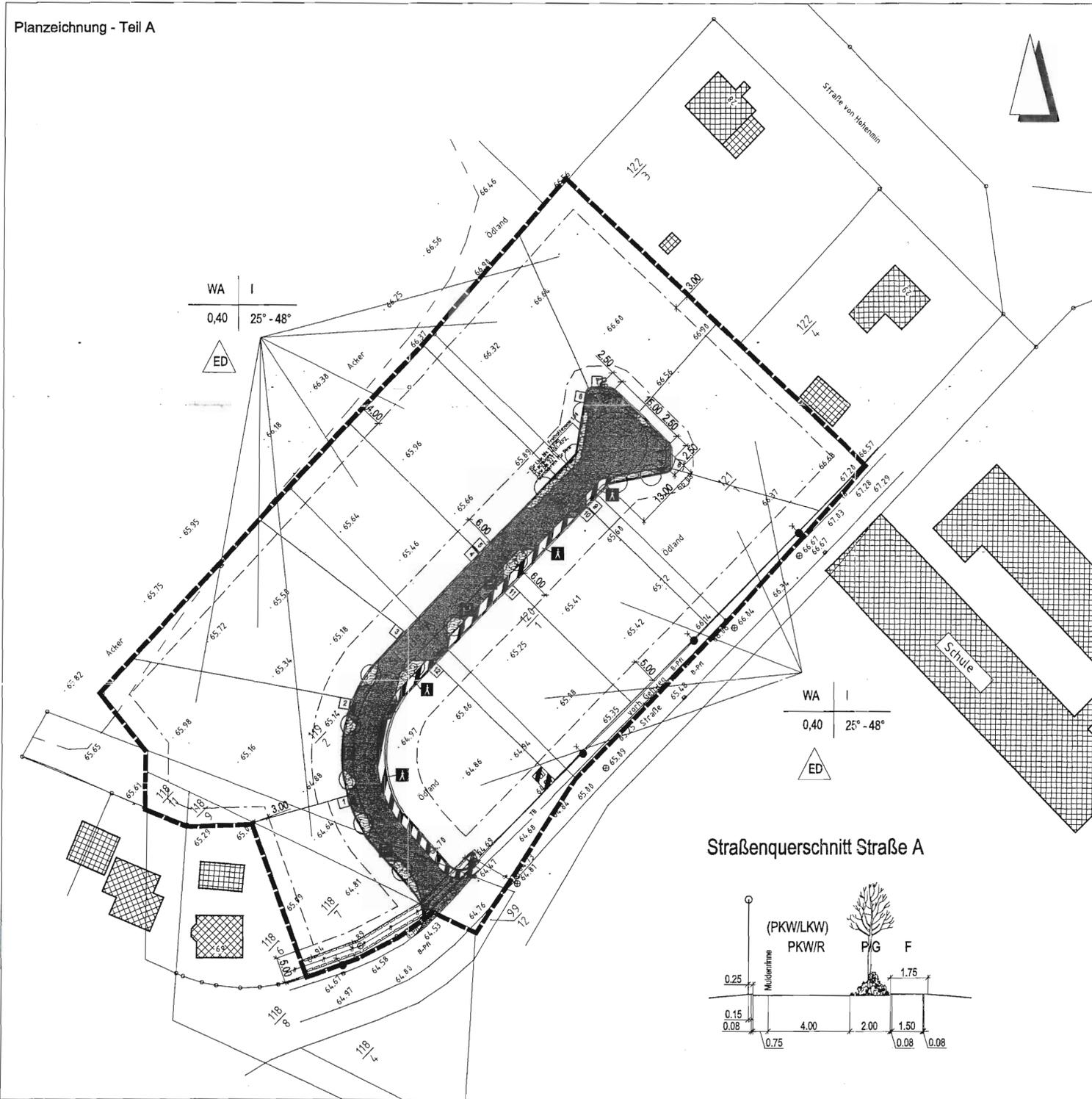
Satzung der Gemeinde Neverin Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 Eigenheime - An der Schule

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 631) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.07.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet Eigenheime An der Schule, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Neverin, den 25.07.03

Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB LV.m BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 und 20 Abs. 1 BauNVO
Bauweisen / Baugrenzen / Baulinien	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB LV.m. BauNVO
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig § 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsmittel	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Strassenverkehrsfläche	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsmittel mit besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkplätze
A	Flugplatzbereich
Ein- und Ausfahrten	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	
Planungen Nutzungsgruppen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a
Anpflanzungen von Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25a
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB
Mit Leistungswert belastete Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
geplante Grundstücksgrenze mit Nummer des geplanten Grundstücks	
Flurstücksgrenze (bestehend) mit Flurstücksnummer	
Höhepunkte	
geplante Straßenkanten	
vorhandene Schächte	
vorhandene Regenwasserleitung	
vorhandene Umkleisäulen	
vorhandene E-Kästen	
Nutzungszeichentabelle	
WA	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Dachneigung

Text - Teil B

Festsetzungen nach § 9 Abs.1 LV.m BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB LV.m. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (GRZ) (gemäß BauNVO § 16 Nr.1 mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist unzulässig.)

1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Nr. 4 BauNVO und § 18, Abs.1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen darf 25 m nicht überschreiten. Als Höhenbegrenzung ist die Höhe des Regenwasserzugespunktes Neudrainierung-Trochsenlagen anzuwenden.

1.4. Flächen für Stellplätze, Gärten und Carports (§ 9 Abs.1 BauGB)

Stellplätze, Gärten und Carports sind auch in den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig. Gärten und Carports müssen im hinter der Gebäudefront angeordnet werden.

2. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen erhalten das Recht, in der dafür genehmigten Fläche die notwendigen Vor- und Erzeugungsanlagen (Netz, Regenwasserleitung und Kabel für Straßenbeleuchtung, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren. Neue Leitungen sind unzulässig. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen können, unzulässig.

Ebenfalls ist die Grundstücksfläche für einen vorhandenen Regenwasserzucht und einen vorhandenen Entwässerkanal auf der dafür genehmigten Fläche und anderen Vorhaben, die die Durchführung der Grundstücksarbeiten beeinträchtigen bzw. verhindern könnten unzulässig.

Flächen zu gewässerten, im Bereich dieser Flächen sind bauliche Anlagen von Leitungsrecht begünstigte Versorgungsunternehmen und Eigenanlagen sind im einzelnen: Gemeinde Neverin (Regenwasserleitung) e die Energie Nord GmbH

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 L. V. m. § 18 Abs. 3 BauGB)

3.1. Öffentliche Gels- und Radwege, Fußwege sowie Gehwege, Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Terrassen auf privaten Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

3.2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.3. Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün

Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind als Gehölzflächen mit Baumbestand anzulegen (Pflanzgebiet entsprechend Artikel 1 + 2).

3.4. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

3.4.1. Öffentliche Grünfläche - Einzelbäume

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Baumrücken (Artikel 1) zu ersetzen. Die Zuständigkeiten der Anwohnerkontrolle und der Pflege sind im Erschließungsvertrag geregelt.

3.4.2. Öffentliche Grünflächen - Gehölzflächen

Die im Plan dargestellten flächenhaften Gehölzflächen - Straßenbegleitgrün sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Gehölzrücken (Artikel 2) zu ersetzen. Die Zuständigkeiten der Anwohnerkontrolle und der Pflege sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Anpflanzen Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten

Artikel 1 - Hochstamm (Hst), Stammumfang (Stu) 20 cm

Crataegus monogyna	-Ergelfröhle Weißdorn
Cornus mas	-Kornelrösche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Haselstrauch
Eurotylus europaeus	-Pflaumenstrauch
Lonicera xylosteum	-Heideländische Schöne
Prunus spinosa	-Schlehen
Salix viminalis	-Hänfl-Welde
Salix purpurea	-Purpur-Weide
Sambucus racemosa	-Traubenholunder
Viburnum opulus	-Gemeiner Schneeball

Artikel 2 - Stützbäume (Stützbaum) mit oder ohne Ballen, 20/30 30/40 oder 40/60 je nach Sortierung

Colchaster dammel "Jörg"	-kleiblättrige Kiefernkiep
Colchaster salicifolia "Herbstgold"	-Immergrüne Kiefernkiep
Prunella frutescens "Abbotsdorf"	-Fingerstrauch (weißbl.)
Prunella frutescens "Arbuscula"	-Fingerstrauch (hellgelb)
Prunella frutescens "Sommerfrost"	-Fingerstrauch (ringelbl.)
Deutzia x rosea	-kleiner Sternstrauch
Rosa L.S.	-bodendeckende Rose

3.5. Öffentliche Grünflächen - Pflanzengemeinschaften

Anpflanzung von 24 Stück (Kleine (Hochstamm) außerhalb des Pflanzgebietes (geeignete Flächen/Standort) in Abstimmung mit der Gemeinde Neverin - es ist geplant, die vorhandene Parkanlage zu erweitern bzw. umzugestalten). Die Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Baumrücken (Artikel 1) zu ersetzen.

alternativ

Anpflanzung von 55m² heimische Gehölze außerhalb des Pflanzgebietes (geeignete Flächen/Standort) in Abstimmung mit der Gemeinde Neverin) Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Gehölzrücken (Artikel 4) zu ersetzen.

Anpflanzen Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten

Artikel 3 - Hochstamm (Hst), Stammumfang 20 cm

Crataegus monogyna	-Ergelfröhle Weißdorn
Acer campestre	-Feldahorn
Crataegus sanguinea	-Zweigflügel Weißdorn
Malus sylvestris	-Hortapfel
Sorbus aucuparia	-Eberesche

Größtenteils Laubbäume z.B.

Acer platanoides	-Spitzahorn
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Alnus negundo	-Waldnuss
Prunus avium	-Vogelbeere
Tilia cordata	-Waldlinde

Artikel 4 - Stützbäume mit oder ohne Ballen, 20/30 30/40 oder 40/60 je nach Sortierung

Crataegus monogyna	-Ergelfröhle Weißdorn
Cornus mas	-Kornelrösche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Haselstrauch
Eurotylus europaeus	-Pflaumenstrauch
Lonicera xylosteum	-Heideländische Schöne
Prunus spinosa	-Schlehen
Salix viminalis	-Hänfl-Welde
Salix purpurea	-Purpur-Weide
Sambucus racemosa	-Traubenholunder
Viburnum opulus	-Gemeiner Schneeball

4. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB LV.m. § 86 LBauO M-V)

4.1. Erdgeschosshöhe

Die Erdgeschosshöhe ist von 0,00 bis 1,00 m über das Niveau der Straßenebene des zum Gebäude gehörenden Straßenschnittes zulässig.

4.2. Dächer

Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung 25-45° zulässig.

4.3. Vorgärten

Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gekennzeichnet sein.

- ### Verfahrensmerkmale
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.11.1999 die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 'Eigenheime An der Schule' beschlossen. Der Ausweisungsbeschluß ist gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 01.02.2001 öffentlich bekanntgemacht.
Neverin, den 14.12.99
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Neverin, den 14.12.99
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch den Bürgerhaushalt durchgeführt worden.
Neverin, den 30.05.03
 - Die von der Planung betroffenen Bürger sind schriftlich von 30.05.03 über die Abgabe einer Stellungnahme informiert worden.
Neverin, den 30.05.03
 - Die Gemeindevertretung hat am 30.05.03 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Ausweisung beschlossen.
Neverin, den 30.05.03
 - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben die Ziel von 10.06.03 bis zum 15.07.03 (gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich) ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 02.06.03 öffentlich bekanntgemacht worden.
Neverin, den 25.07.03
 - Der Inhalt des Bebauungsplans ist öffentlich bekanntgemacht worden.
Neverin, den 25.07.03
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bebauungspläne und Begründungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Bürger öffentlich bekanntgemacht und zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neverin, den 25.07.03
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.11.03 für Gemeindevertretung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neverin, den 25.07.03
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.
Neverin, den 18.11.03
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme und Formvorschriften und von Maßgaben der Abwägung sowie auf die Richtlinien (§ 9 Abs.4 BauGB) und weiter auf die Richtlinien der Erhebungsmaßnahmen (§ 44 BauGB) eingehend wird. Die Satzung ist am 18.11.03 in Kraft getreten.
Neverin, den 18.11.03

Gemeinde Neverin
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 4
Eigenheime - An der Schule

3. Überarbeitung vom 25. Juli 2003