



PLANZEICHNUNG - Teil A



1. **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO)**

1.1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 Abs. 2 BauGB

1.1.1. **Von dem Gen. § 9 BauVO ausgenommenen zulässigen Nutzungen werden Gartenbeetbeete und Teintassen ausgenommen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauVO)

1.2. Eine Überschreitung der Baugrößen und Bauhöhen durch untergeordnete Bauliste (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u. ä.) um max. 200 m bzw. max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes ist zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)

1.3. Ergänzend zur Festsetzung der Geschosshöhe darf die maximale Traufhöhe bei eingeschossigen von 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden von 8,00 m und die Erdschossaufbauten von 0,50 m zur Straßenecke der Erschließungsstraße ausreichen und übersteigen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)

1.4. Die Traufhöhe ist die Höhe der Traufkante der eigentlichen Traufe und/oder die Traufhöhe befindet. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdschossaufbauten sind zulässig, wenn das natürliche Gelände aufliegt und die Traufhöhe nicht übersteigt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

1.5. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

1.1.5. **Die Gemeinschaftsflächen (GSt) dienen dem Stellplatzbedarf der mit zugehörig –geologisch zu bebauenden Fläche.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1. Niederschlagswasser von Dächern und Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und in Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den Parzellen in Regenkanal (10 % der versiegelten Fläche) zu sammeln und zu entsorgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

1.2.2. Der Mutterboden ist zu Beginn oder Dorthaben abzuschaben und einer eventuellen Folgenutzung zuzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

1.3. Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

1.3.1. **Die vorhandenen Böume im Pangebiet sind zu erhalten.**

- 1.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG
- 1.4.1. An der Dordröhle sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
- 2 Bäume *Liquidambar styraciflua* – Roßkastanie 10 bis 15-20 STU (Stammumfang)
 - 2 Auenuln *Ulmus glabra* – Schwarz- /Roßkastanie 10 bis 20-25 STU
 - 2 *Tilia cordata* 'Ursprünglich' – Winter-Linde 10 bis 15-20 STU
- 1.4.2. An der Wohnstraße ist folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
- 2 Auenuln *Ulmus glabra* – Schwarz- /Roßkastanie 10 bis 20-25 STU
- 1.4.3. An dem Wäldchen der Wohnstraße B sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
- 2 Auenuln *Ulmus glabra* – Schwarz- /Roßkastanie 10 bis 20-25 STU
- 1.4.4. An der Wäldchen Straße (Büschelwäldchen) sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
- 2 *Tilia cordata* – Winter-Linde 10 bis 15-20 STU
- 1.4.5. Nördlich des Kirchhofes sind auf dem Planstrassen Strücker zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen,
- 25. *Salix purpurea* coronaria – Pfeifendorn Sprössen *arguta* – Schneispeere
 - 2 *Malus equidens* – Maline *crataegus* – Hainrose
 - 2 *Prunus* sp. – Flöder *Rosa* sp. – Rose
- 1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauBG
- 1.5.1. Im nördlichen Plangebiet sind auf den Parzellen 1 – 4 eine Regelbegebung – Geschäftsverkehr von Wohnhäusern im Kerngebiet – zu treffen oder anderen Maßnahmen mit einer maximalen mindestens 2,50 m hohen Rückwand der Örtung Strasse B 104 – festzusetzen.
- 1.5.2. Die schützenden Bösch- und Schuttfüllungen an den Rinnwandgebenden Fassaden unterzuführen. Wo diese nicht möglich sind, sind die Fassaden mit anderen Maßnahmen zu versehen (z.B. durch Anbringen von Schutzgittern).
- 1.5.3. Die Außenwände (Terrasse usw.) der nördlichen Parzellen sind stichfest (Schuttfüllungen) auszurichten.
- 1.5.4. Für die Parzellen 2 – 4, 9 und 10, wo der Lärmschuttbereich E erreicht wird, ist an den Hausfassaden in Richtung der Wäldchen Straße das resultierende Schallniveau mit 30 dB(A) abzusichern.
- 1.6. Gehsteigsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauBG
- 1.6.1. Die Gehsteigsetzung ist in der Weise zu setzen, dass das Gehflächenband in der Stadt Neudorfswald (Gehsteigunterstützung) auszurichten, Energie Maßnahmen sind mit der Stadt Neudorfswald, der Grünflächenamt, abzustimmen.
- 1.6.2. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf die Bestimmungen der Gehsteigunterstützung entgegengesetzt, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans vor (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 28 Abs. 3 UmwG i.V.m.).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBOaO M-V
- 2.1. Fassaden
- 2.1.1. Als Außenfläche sind sowohl verputzte Flächen, Vermauerungen und auch Fachwerk zulässig. Es ist zulässig, Giebelflächen im Dachbereich mit Holz zu versehen. Teilflächen aus Glas sind zulässig. Die verputzten Flächen sollen eine mittlere Holzartigkeit entsprechend den Stufen 2-4 der 10 Gradstufen der DIN 4104 haben.
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBOaO M-V handelt, vor Außenwände mit einer Heiligkeitstufe < 2 und > 4 zulässig.
- 2.2. Dächer
- 2.2.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind die geneigten Dächer mit einer Neigung von 38° – 45° zulässig. Untergeordnete Bau-
teile dürfen eine andere Dachform aufweisen.
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBOaO M-V handelt, vor entgegen Pkt. 2.2.1. Dächer der Hauptgebäude mit
anderer Neigung zulässig.
- 2.2.2. Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betonstacheln bzw. gebrannten Ziegeln
zulässig.
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBOaO M-V handelt, vor entgegen Pkt. 2.2.2. Dächer in einer anderen Be-
dachung zulässig.
- 2.3. Einfeldigebäude
- 2.3.1. Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht die Mauer ausge-
füllt werden, wobei der Bereich von Stützpunkten die Ausnahme zulässt.
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBOaO M-V handelt, vor entgegen Pkt. 2.3.1. eine höhere Einfriedung oder
eine Mauer zulässig.
- 2.3.2. Vergärten dürfen nicht die Stützpunkte, Arbeits- oder Loggienflächen genutzt werden. Sie sind die Vegetationsfläche zu gestalten
und zu erhalten.
Ordnungsgemäß nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBOaO M-V handelt, vor entgegen Pkt. 2.3.2. die Vergärten als Stützpunkte,
Arbeits- oder Loggienflächen nutz.

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

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18, 17 BauWO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

⊗ Zahl der Vollgeschosse ab 15mStkml zwingend

⊗ Höhenlagen Höhe der Nebenanlagen mind. 50,90 m über NN

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauWO)

4. Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 -  Straßenverkehrsfächchen
 -  Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Öffentliche Parkflächen
 -  Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 -  Grünflächen
 -  Öffentlich
 -  Privat

6. Planung, Nutzungsanforderungen, Maßnahme und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a, b und Abs. 6 BauGB)

 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstiger Bepflanzung
 -  anzupflanzender Baum
 -  zu erhaltender Baum

7. Nachtlichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

 -  Triebwertschutzzone II A

8. Sonstige Planzeichen

 -  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 -  Hier: positiver Lärmzuschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 -  Gemeinschaftsstellplätze
 -  Abriss vorhandener Gebäude und Anlagen
 -  Parzellierungsveranschlag
 -  Bestandsangaben
 -  Hauptgebäude
 -  Nebengebäude
 -  Flurstücksgrenze
 -  Flurstücksnummer
 -  Bauflächennummer
 -  Festpunkte des Aufnahmefeldes Kataster- und Vermessungsmast
 -  Hauptversorgungsleitungen unterirdisch – Bestand
 -  Zweckbestimmung
 -  Abwasser
 -  Trinkwasser
 -  Gas
 -  Energie
 -  Medien

Nutzungsbezeichnungen

Art der beutenden Nutzung	Baumklasse		
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	GD – geneigte Dach:	SD – Satteldach
Hausform	Dachform des Hauptgeschoss	WD – Walmdach	KWD – Krüppeldach

[illegible]

The diagram shows a street layout with a bus stop and a tree. The bus stop is located 3.00m from the sidewalk. The tree is located 2.00m from the sidewalk. The sidewalk is 0.25m wide. The distance from the sidewalk to the bus stop is 1.75m. The distance from the bus stop to the tree is 7.50m. The distance from the tree to the sidewalk is 0.50m.

Diagram illustrating the dimensions of the road and the position of the car and person. The road is divided into sections with the following dimensions:

- Left section: 0.25m
- Car section: 3.00m
- Person section: 1.75m
- Right section: 0.25m
- Total width: 5.25m

The diagram shows a car on a road. Above the car, the word 'Benzell' is written on the left, 'Fahrerin' in the center, and 'Benzell' on the right. Below the car, a horizontal line represents the road with three points marked by vertical ticks. The distances between these points are labeled: 0.25m between the first and second ticks, 3.00m between the second and third ticks, and 0.25m between the first and third ticks. A bracket below the line indicates the total distance of 3.50m from the first to the third tick.

Diagram illustrating the layout of a car parking lot. The layout shows a car parked in a lane (Fahrbahn) between two curbs (Bankett). A person is standing on the sidewalk (Gehweg) to the right of the car. Dimensions are provided for the various sections: 0.50m from the left curb to the car, 3.00m from the car to the right curb, 2.00m from the right curb to the sidewalk, and 0.50m from the sidewalk to the right curb. The total width of the parking area is 6.00m.

1. Aufgeführt: aufgrund des Aufstellungsschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauO) der Stadtverteilung vom 05.11.1997; die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauO i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 5. November 1997 erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauO i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 21. Juni 1998 betraut worden. In diesem Rahmen erfolgt gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO ist mit der Vertiefung des Raumplanes am 28. August 1997 durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauO am 28. Juni 2002 erfolgt.

5. Die von der Planung befristeten Trägers öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauO mit Schreiben vom 28. Juni 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtverwaltung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauO i. V. m. 5. April 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Beschreibung der öffentlichen Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und dessen Begründung.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10. Mai bis zum 11. Juni 2001 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neudorf, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsaussch. gem. § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauO mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30. April 2001 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.

8. Der kostenmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte der Vorflut, das eine Prüfung nur grob erfolgte, als die rechtsverleichen Punkte im Maßstab 1 : 1000 vorlag. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neudorf, 19. Juni 2001

Leiter des Katastersamts

9. Die durch die Planung befristeten Trägers öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauO am 2. Mai 2001 von der öffentlichen Auslegung entfernt worden.

10. Die Stadtverwaltung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauO entsprechende Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. März 2002 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauO mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauO am 14. März 2002 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverwaltung vom 14. März 2002 geglied.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (MV i. V.) ausgefertigt.

Neudorf, 27. März 2002

Dr. O. Krüger
Grz. Oberbürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der ihn Punkt auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauO i. V. m. § 15 der Hauptsatzung am 3. April 2002 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214a BauO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsgewährungen (§ 44 BauO) und auf die Bestimmung des § 9 Abs. 5 i. V. m. V. hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauO mit Beschluss des 3. April 2002 in Kraft getreten.

[illegible]

Im Norden und Nordosten :	die geplante zeitliche Begrenzung des Knotenpunktes Wullensziner/Steinhogener Straße (altzeitliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 34 "Wells/Neuborsphum") und die Zufahrt zur Dorfstraße
Im Osten :	die zeitliche Grenze der Dorfstraße
Im Süden :	den Kirchhof, städtische Grenze der Flurstücke 4/7, 4/8 und 4/10
Im Westen :	die zeitliche Grenze der Wullensziner Straße.
Planungsgebiet:	2,65 ha

Satzung
Gemarkung Weitin, Flur 2

Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand: Januar 2002

M 1 : 500