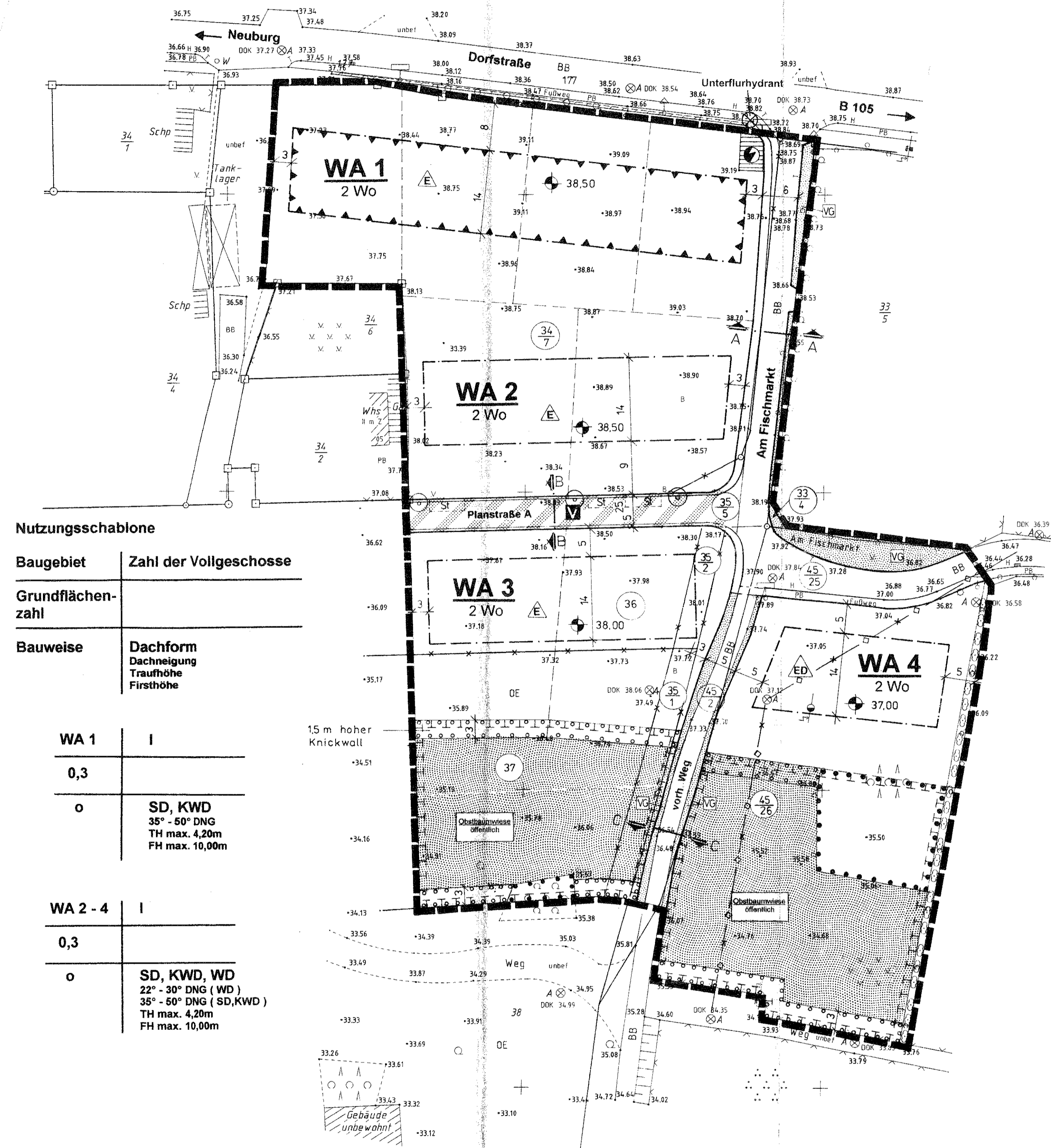


# SATZUNG DER GEMEINDE Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ortslage Steinhausen"

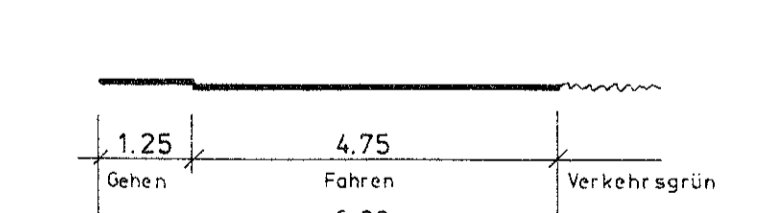
## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg  
Gemarkung Steinhausen  
Flur 2

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)



Straßenquerschnitt, M 1:100



Schnitt A-A

Schnitt B-B (Planstraße A)

Schnitt C-C

## Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Nur 2 Wohnungen)	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
<b>2 Wo</b>	Maß der baulichen Nutzung	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr. 6 BauGB
<b>0,3</b>	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>I</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	
<b>TH</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>FH</b>	= 4,20 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
<b>SD</b>	= 10,00 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
<b>KWD</b>	Satteldach	örtl. Bauvorschriften
<b>WD</b>	Krippelwalmdach	
<b>22°-30°</b>	Walmdach	
<b>35°-50°</b>	Dachneigung (DNG) für WD	
<b>o</b>	Dachneigung (DNG) für SD, KWD	
<b>o</b>	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
<b>o</b>	offene Bauweise	
<b>o</b>	nur Einzelhäuser zulässig	
<b>o</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
<b>o</b>	Baugrenze	
<b>o</b>	Verkehrsfächen	§ 9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB
<b>o</b>	Straßenverkehrsflächen	
<b>o</b>	Straßenbegrenzungslinie	
<b>o</b>	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung:	
<b>o</b>	Verkehrsberechtigter Bereich	
<b>o</b>	VerkehrsrGrn (örtl.)	
<b>o</b>	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	§ 9(1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
<b>o</b>	Grundstückfläche	
<b>o</b>	Zweckbestimmung: Elektrizität	
<b>o</b>	Grünflächen	§ 9(1) Nr. 15 und (6) BauGB
<b>o</b>	Zweckbestimmung: Obstbaumwiese	
<b>o</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
<b>o</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20 und (6) BauGB
<b>o</b>	Anpflanzen von Bäumen	§ 9(1) Nr. 25 BauGB
<b>o</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 a und (6) BauGB
<b>o</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9(1) Nr. 25 b BauGB
<b>o</b>	Erhaltung: Sträucher	
<b>o</b>	Sonstige Planzeichen:	
<b>o</b>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9(1) Nr. 4 BauGB
<b>o</b>	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9(1) Nr. 24 BauGB
<b>o</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
<b>o</b>	vorn. Flurstücksgrenze	
<b>o</b>	Flurstücksgrenze, künftig fortfallend	
<b>o</b>	Numerus des Flurstücks	
<b>o</b>	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
<b>o</b>	Gebäude u. bauliche Anlagen	
<b>o</b>	in den öffentlichen Bereich umzuverlagernde Schutzwasserleitung	

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
    - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**
      - WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
      - Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
    - Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO**

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gelten die im Plan festgesetzten Geländeoberflächen in m über HN. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB**
    - Gemäß § 23(3) BauNVO**

ist ein Vorhaben von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
    - Gemäß § 23(5) BauNVO**

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
  - Gemäß § 23(5) BauNVO**

dürfen Garagen in der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.
- Verkehrsfächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9(1) Nr. 11 - BauGB**

Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.
- Flächen für unterird. Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1) Nr. 26 BauGB**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1) Nr. 2 BauGB**

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1) Nr. 24 BauGB**
  - Passive Schallschutzmaßnahmen**

Für die im Baufiled WA 1 entlang der Dorfstraße liegenden Wohngebäude sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich: Ruhebedürftige Wohnbereiche sowie der Erholung dienende Bereiche, wie Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume sowie Terrassen und Gärten sind auf der der Dorfstraße abgewandten Seite anzuordnen.
- Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen § 9(1) Nr. 25 und (6) als Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes**

Gemäß § 9(1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) im Geltungsbereich des B-Plangebietes wie folgt festgesetzt: Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) im Geltungsbereich des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

- Die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen, Entwicklungsziel Obstbaumwiese, sind mit standortgerechten Obstbaumarten in der Qualität 10 - 12 cm Stammumfang, zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m<sup>2</sup> pro Baum erreicht wird. Die Fläche ist in natürlicher Entwicklung als naturnahe Wiese zu entwickeln.
- Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je m<sup>2</sup> zu realisieren. Als heimische Gehölze gelten:
  - Sträucher: Weißdorn, Crataegus monogyna, Schlehe, Prunus spinosa, Pfaffenhülchen, Eunonymus europaeus, Hundrose, Rosa canina, Hainbuche, Sambucus nigra, PFLANZGRÖSSE 60-100 cm
  - Bäume: Feldahorn, Acer campestre, Birke, Betula pendula, Hainbuche, Carpinus betulus, Eibersuche, Sorbus aucuparia, PFLANZGRÖSSE 150 - 200 cm
- Die Mischverkehrsfläche ist im Zusammenhang mit den Stellplätzen mit Bäumen, Qualität 16-18 cm Stammumfang mit Ballen, in der Baumart: Feldahorn, zu bepflanzen. Pro Baum ist eine mind. 10 m<sup>2</sup> große Fläche vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen oder mit Rindenmulchmaterial abzudecken ist. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern.
- Die Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten.
- Zu befestigte Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.

## Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 9 "Ortslage Steinhausen".

### § 2 Baugesalterische Festsetzungen

- Dächer**

Für die Hauptflächen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° bzw. in den WA 2 bis 4 auch Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 22° - 30° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu besetzen. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.
- Außenwände**

zulässiges Material:

  - Sichtmauerwerk
  - verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
  - Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
  - andere Materialien sind bis zu 30% der Fassadenfläche -ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen- zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen

nicht zulässig sind:

  - hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
  - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen
- Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.
- Garagen/Carports**

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
- Einfriedigungen**

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig. Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäune zulässig.

Für die Einfriedigungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:

  - 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
  - 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze
- Sicht- und Windschutzwände**

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.
- Ordnungswidrigkeit**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO-M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abertiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DStG M-V (GvBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

# Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ortslage Steinhausen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.10.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ortslage Steinhausen" für das Gebiet der Ortslage Steinhausen, südlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

**Verfahrensvermerk:**  
Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.00 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Die Gemeindevertretung hat am 15.02.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 03.04.01 bis zum 07.05.01 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 30.03.01 bis zum 02.04.01 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Der katastralmäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den ... Leiter des Katastralamtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.03.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.10.03 gebilligt.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgeteilt.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 11.02.2004 bis zum 23.02.04 durch Aushang 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. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 23.02.04 Kraft gelassen.  
Neuburg, den 10. FEB. 2004

Gemeinde Neuburg  
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 9  
„Ortslage Steinhausen“

67/63