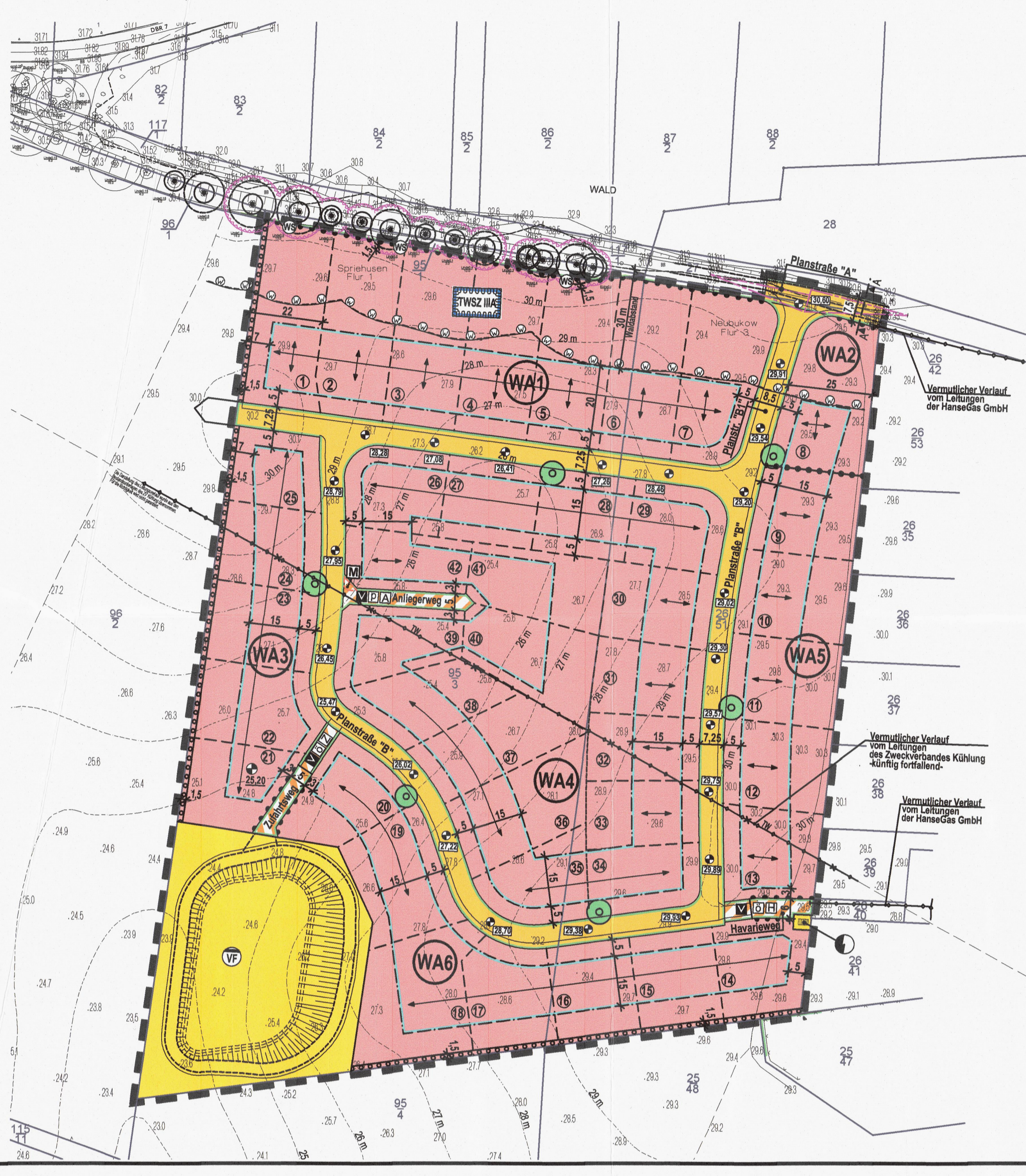


SATZUNG DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM HELLBACHTAL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602). Es gilt die Planzeichnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602).



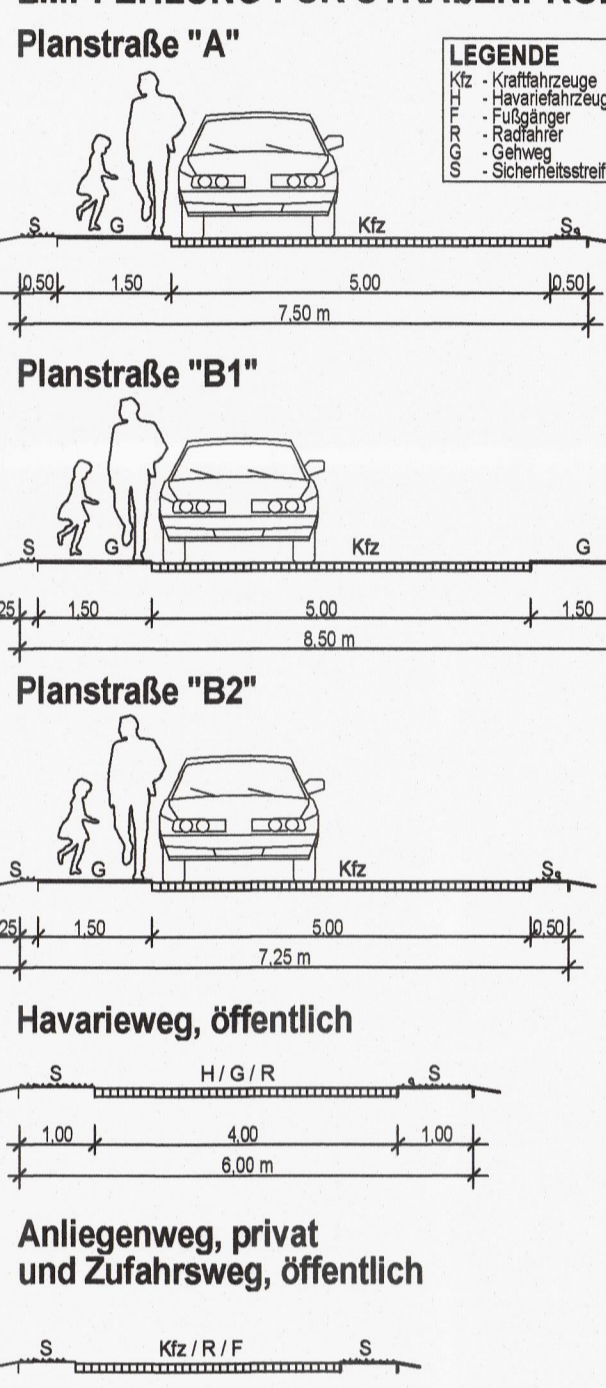
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Allgemeine Wohngebiete: Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,30 als Höchstmaß
 - Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, 1-geschossig
 - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - BAUWEISE, BAUGENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
 - offenen Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Firststichung
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**
 - Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 - Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Versickerungsfläche für Oberflächenwasser
 - Elektrizität, Trafó
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDLUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzgebiet für Bäume
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
 - Grenze des flächenlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Neubukow
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind (VWS - Vorrückeschutzstreifen, Kronenbreite + 1,50 m)
 - Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenfläche in Meter über NN im DHHN2016
 - Höhenbezugspunkt grundstückbezogen in Meter über NN im DHHN2016
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIa: Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
 - Waldbandslinie (30m): Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V

NUTZUNGSCHABLONE

Tabellenart	WA1 + WA2	WA3 + WA4
Art der Nutzung	WA1 Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	WA3 Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	1	1
Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise	offen	offen
maximale Traufhöhe	TH _{max} 6,00m	TH _{max} 4,50m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	PH _{max} 9,00m
Dachneigung	DN 25°-46°	DN 25°-46°
Dachform	SD/WD/KWD	SD/WD/KWD

EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL



TEIL B - TEXT

- ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 AM HELLBACHTAL DER STADT NEUBUKOW**
 - I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 9 Abs. 6 und 9 BauNVO)**
 - 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesellschaftliche und sportliche Zwecke.
 - 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tanplätzengemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
 - 1.3 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Bäume oder Gebüde, die in einem ständig wechselnden Kreis von Gärten gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und zur Begründung einer eigenen Hauslichtung geeignet und bestimmt sind (Feinwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) unzulässig.
 - 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - 2.1 **Grundflächenzahl**
 - Im Planungsbereich ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 zulässig.
 - 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**
 - Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Firstfußboden) dient als Bezugsgröße für die Festsetzung der oberen Baugrenze. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
 - 2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufstrebenden Traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacherschritten sowie für Nebengebäude und Kippwände der Hauptgebäude. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m bzw. 6,00 m gemäß Nutzungscharakter über dem Erdgeschossfußboden (Firstfußboden) festgesetzt.
 - 2.2.2 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, bei Zeltdächern der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut (Spitze des Zeltdaches). Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Firstfußboden) festgesetzt.
 - 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und unterirdischen Anlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.
 - 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 - 3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 außer Baugrundstück Nr. 21 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 35 bis Nr. 42 gilt:
 - Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbebauten Zustand zu ermitteln (natürliche Geländeoberfläche).
 - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländeoberfläche des überbauten Grundstücks. Die mittlere Geländeoberfläche ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
 - 3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage in dem Teilgebiet WA6 und im Teilgebiet WA4 für die Baugrundstücke Nr. 28 bis Nr. 34 (Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsfläche) gilt die Höhenlage der Straßenfläche (Gradenterrassen), die der Erschließung des Baugrundstücks dient, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudebreite die zur Erschließungsfläche liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch Linien im Plan zu ermitteln. Die Höhenlagen in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 sind im Plan zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt heranzuziehende Straße frei gewählt werden. Für die Eckgrundstücke Nr. 28 und Nr. 29 ist die nördlich angrenzende Erschließungsfläche maßgebend.
 - 3.3 Als unterer Bezugspunkt für das Baugrundstück Nr. 21 im Teilgebiet WA3 gilt der in der Planzeichnung grundstückbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt.
 - 3.4 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.
 - 4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
 - 4.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Im Planungsbereich ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite überschritten werden, sofern diese nicht innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen.
 - 6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 6.1 Die festgesetzte Aufstufungspflicht gilt nur für den Hauptteil der Hauptgebäude. Eine Abweichung ist bis zu einem Winkel von 9 Grad zulässig.
 - 6.2 Die festgesetzte Firststichung gilt nicht für Zeltdächer.
 - 7. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 3,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer feuerrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
 - 7.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingetragene Standorte für Arbeitsplätze und Lagerungen, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Teilgebiet WA2 erst in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie im Teilgebiet WA1 erst in einem Abstand von mindestens 3,00 m von der westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes bedürfen einer feuerrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
 - 7.3 Im Teilgebiet WA1 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, erst in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - 7.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind Einfriedungen, sind in einem Abstand von mindestens 7,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - 7.5 Fernmelde technische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO sind unzulässig.
 - 8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNNUNGEN IN WOHNUNGSBLÖCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - 8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf vier Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.
 - 8.2 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind in den Teilgebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.
 - 9. VERSORGNUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfäche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist das Anlegen einer 3,50 m breiten Umfahng zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Abwasserpumpwerks zugelassen werden.
 - 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRÄGRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 - 10.1 Aufschüttungen oder Abrägrungen sind innerhalb des Plangebietes nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche zulässig.
 - 10.2 Aufschüttungen und Abrägrungen sind jeweils nur bis zu einer Höhe oder Tiefe von 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind nur zum Abfangen von Aufschüttungen und Abrägrungen in der für diese Bodenbewegung zulässigen Höhe zulässig.
 - 10.3 Für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsfläche ist die Höhe der Aufschüttungen und Abrägrungen auf die Straßenverkehrsfläche auf die Höhe der zugehörigen, an die Baugrundstücke angrenzende Erschließungsfläche wie folgt vorzunehmen:
 - auf der gesamten Grundstücksfläche,
 - mindestens bis zur straßenseitigen Baugrenze ab der zugehörigen Erschließungsfläche,
 - maximal in der Tiefe der mit Baugrenzen festgesetzten überbauten Grundstücksfläche zuzüglich der Flächen für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung durch Terrassen, gemessen ab der zugehörigen Erschließungsfläche.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und § 18 BauNVO-M-V)**
 - 1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LbauNVO-M-V)**
 - 1.1 DÄCHER**
 - 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für die Hauptkörper Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
 - 1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind für die Hauptkörper Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
 - 1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sind matt engoblierte Dachdeckungsarten (nicht glasierte) zulässig. Dachdeckung mit Reet ist unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.
 - 1.1.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachflächen mit den Originalen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Gärten dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenturm in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen bestehen.
 - 1.1.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung, zu Dachformen und Dachdeckungen nicht.
 - 1.2 AUSSENWÄNDE**
 - Außenwände aus Blockböden (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochgezogene Bauweise (zum Beispiel Eitelbau), emailierte Elemente einschließlich Fliesen o.ä., kintelligere Bauweise als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
 - 1.3 WERBEANLAGEN**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 x 0,80 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.
 - 2. GESTALTUNG DER PLATZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LbauNVO-M-V)**
 - 2.1 ABFALLBEHÄLTER**
 - Innerhalb des Plangebietes sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung entweder durch eine Hecke oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.
 - 2.2 ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN**
 - Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf an der

- III. GRÜNDORDNENISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, § 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - 1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZURENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung**
 - 1.1.1 Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterflächen oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - 1.1.2 Die geplante Umfahrt für die Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfäche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ auf einer Breite von 3,50 m talwärts, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind dieoberhalb versickerungsfähige Decken, Pflasterungen aus Coccodrillstein, Pflasterungen auf wasserabschlagigem Unterbau oder Rasengruftpflaster.
 - 1.1.3 Die geplante Versickerungsfläche innerhalb der festgesetzten Entsorgungsfäche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ ist unverriegelt herzustellen.
 - 2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 2.1 Die mit Anpflanzgebieten festgesetzten Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:
 - 1. Ordnung: Ahorn (Acer platanoides), Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ahorn (Acer campestre), Winter-Linde (Tilia cordata), Felsen-Ahorn (Acer campestre), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Gewöhnliche Traubeneiche (Quercus robur), Mehlbeere (Sorbus aria).
 - 2. Ordnung: Felsen-Ahorn (Acer campestre), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Gewöhnliche Traubeneiche (Quercus robur), Silber-Buche (Corylus avellana), Eichel-Ahorn (Acer campestre), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Schöhbe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Hecken-Rose (Rosa corymbifera), Hunds-Rose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).
 - IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 1. BAU- UND KULTURDENKMÄLER/ BODENDENKMÄLER**
 - Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.
 - Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Fund des Wertes erkennen. Die Verpflichtung erlischt mit der Meldung nach Zugang der Anzeige.
 - 2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**
 - Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Talsmannsdorf. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.
 - 3. WALDBESTAND**
 - Für die Errichtung jeglicher zulässiger baugenehmigungspflichtiger verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWassG) M-V eine feuerrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.
 - 4. STELLPLATZSATZUNG DER STADT NEUBUKOW**
 - Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neubukow in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.2016.
 - V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**
 - 1. BODENSCHUTZ**
 - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, dem zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumäßen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die Eigentümer der Baugruben. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Fund des Wertes erkennen. Die Verpflichtung erlischt mit der Meldung nach Zugang der Anzeige.
 - Der Bodenschutz im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgelegt, sind die Grundstückseigentümer in Grundfrage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens in Land Mecklenburg - Vorpommern Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) M-V verpflichtet, den Unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorgerufen können, vermieden werden. Sollte bei den Baumäßen, Baugrunderhebungen oder Altlastenagen (Hasamoll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbetreiber bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur eigenen Bodenverbesserung genutzt werden. Soweit weiterhin im Rahmen von Baumäßen, Baugrunderhebungen anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück aufgebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG eingehenden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten.
 - 2. MUNITIONSFUNDE**
 - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Aus diesen Gründen sind bei allen Arbeiten mit entsprechenden Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdrängende Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsanalyse wird vor Baubeginn empfohlen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsanalysen) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbereitschaft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftsbescheid wird rechtzeitig vor Baubeginn empfangen. Auf der Homepage www.brandkata-mv.de ist unter „Munitionsbereitschaft“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.
 - 3. GEWÄSSERSCHUTZ**
 - Im Hinblick auf den vorübergehenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wasserführenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock gesondert anzuzeigen. Der Schutz des Hellbachs vor Schadstoffeinträgen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Wasserschutzanlagen in Mecklenburg-Vorpommern sind durchzuführen. Bäume, die einen Gewässerschutz im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
 - 4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**
 - Auf die Anwendung der unmittelbaren geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesartenschutzgesetzes (BrtSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. BrtSchG vom 26.07.2009 (BGBl. I S. 2542) ist in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
 - Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**
 - Birdrußgel**
 - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Befahrung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar erfolgen. Ein Beginn der Baustätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorliegen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren Vorhabensträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumäßen vorzulegen. Im Zuge der Vorbereitung des Vorhabens ist darauf zu achten, dass es zu keiner zeitlichen Verzögerung zwischen der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Beginn der Erschließungsarbeiten kommt.
 - Amphibien und Reptilien**
 - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stete Böschungen vermeiden werden sowie die Gruben schrittweise zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
 - Gehäuseschild und Gehäuseschild**
 - Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehäusen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesartenschutzgesetzes (BrtSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflanzschritte zur Beseitigung des Zuwachses oder Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BrtSchG betroffen werden (z.B. Brunnvogel, Fledermaus).
 - Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial**
 - Hinichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BrtSchG hingewiesen. Nach § 40 Abs. 1 BrtSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde. Für Mecklenburg-Vorpommern ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietsfremde gebietsheimische Baumarten und gebietsfremde/ gebietsheimische Pflanzmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterialherstellers nachzuweisen.
 - 5. EXTERNER AUSGLEICH**
 - Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 48.039 m² EFA (Eingriffflächenäquivalent) sollen Ökoprojekte aus dem Ökokooperationsplan (ÖKO-OP) der Stadt Neubukow in Anspruch genommen werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Ökoprojekte wird bis zum Satzungsbeschluss gesichert.
 - 6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBIETEN**
 - Soweit nicht anders geregelt, sind die Anpflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung III.2.1 im Rahmen der Erschließung vorzunehmen und spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgt, auszuführen. Soweit nicht anders geregelt, sind die Anpflanzmaßnahmen gemäß III.2.2 spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rebaufertigstellung der Wohngebäude folgt, herzustellen.
 - 7. HINWEISE ZU VERSORGNUNGSLEITUNGEN**
 - Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherstellungsmaßnahmen einzuhalten. Konkrete Angaben über die Versorgungsleitungen auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsnetze zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.09.2020. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Obstsenzeiger“ am 05.09.2020 erfolgt. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 2. Die Stadtvertretung hat am 26.01.2021 die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 13 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 3. Der Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) ist zum 23.09.2021 während der Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Stadtvertretung gebilligt worden. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 4. Die für die Raumordnung und Landschaftszustand zuständige Behörde ist beteiligt worden. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB jeweils am 04.03.2021 frühzeitig zur Ausübung ihrer Öffentlichkeitsbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung im Umweltplanungsprozess gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 6. Die Stadtvertretung hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung, Umweltbericht und der bereits vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie sind am 16.03.2022 während der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Auslegung vorgelegt worden. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 am 05.11.2022 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Abgrenzung der Grundstücke gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nach Grundbuch der rechtsgerichtigen Liegenschaftskarten (ALIS-Flächenausgabe) erfolgt. Regionale Katasterdaten können hiervon abweichen. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in der Satzung der Stadtvertretung vom 04.12.2022. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 11. Der Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am 21.06.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.2022 gebilligt. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 12. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 21.06.2022 gebilligt. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister
- 13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassende Bericht auf Dauer während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Obstsenzeiger“ am 21.06.2022 frühzeitig zur Auslegung vorgelegt worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einhebungsanträge geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen § 9 Abs. 6 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten. Neubukow, den 04.12.2022. (Stempel) (Unterschrift) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM HELLBACHTAL" GEMÄß § 10 BauGB i. VERB. MIT § 86 LbauNVO-M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauNVO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und nach § 10 Abs. 1 BauNVO-M-V in der Fassung der Stadtvertretung der Stadt Neubukow vom 21.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, ist beschlossen:

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT NEUBUKOW "AM HELLBACHTAL"

