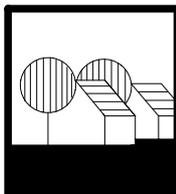
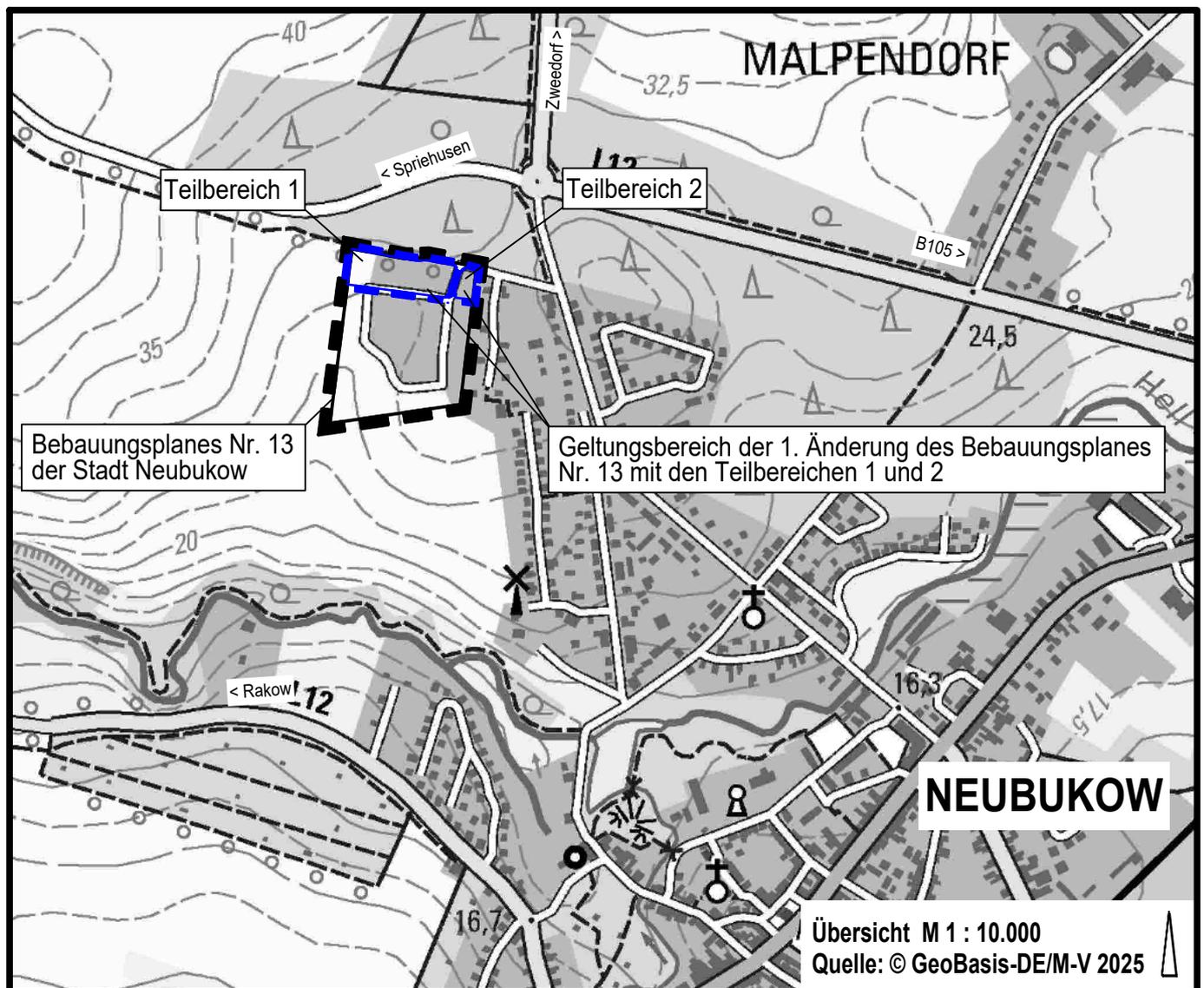


SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT NEUBUKOW "AM HELLBACHTAL"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Juni 2025

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG
DER ÖFFENTLICHKEIT
gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Kurzbegründung der Inhalte der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ der Stadt Neubukow

Die Stadt Neubukow verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Hellbachtal“, der am 03.12.2022 in Kraft getreten ist. Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt, einen Wohnstandort für den individuellen Eigenheimbau und in Teilbereichen für den Mietwohnungsbau zu entwickeln. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes reagiert die Stadt Neubukow auf den geänderten und erhöhten Bedarf an Mietwohnungen. Das Planungsziel der Stadt besteht im Rahmen der Nachverdichtung in der Erhöhung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden von bisher zulässigen vier Wohnungen je Einzelhaus auf sechs Wohnungen je Einzelhaus. Damit einher geht die Erhöhung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der erforderlichen Nebenanlagen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Nachverdichtung innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 (entspricht den Teilgebieten WA1 und WA2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes) aufgestellt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird als aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubukow entwickelt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 Grundflächenzahl und Nr. 8.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des am 03.12.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Hellbachtal“ werden geändert. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind mit Ä 1 und blau gekennzeichnet.

2.1 Grundflächenzahl

Im Plangeltungsbereich 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.

Ä 1 **Abweichend davon ist in den Teilgebieten WA1 und WA2** 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~~ **0,6** zulässig.

Ä 1 8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird in den Teilgebieten WA1 und WA2 die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf ~~vier~~ **sechs** Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus) beschränkt.

Die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung Teil (A) werden nicht geändert und gelten unverändert fort. Die Änderungsbereiche sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

