

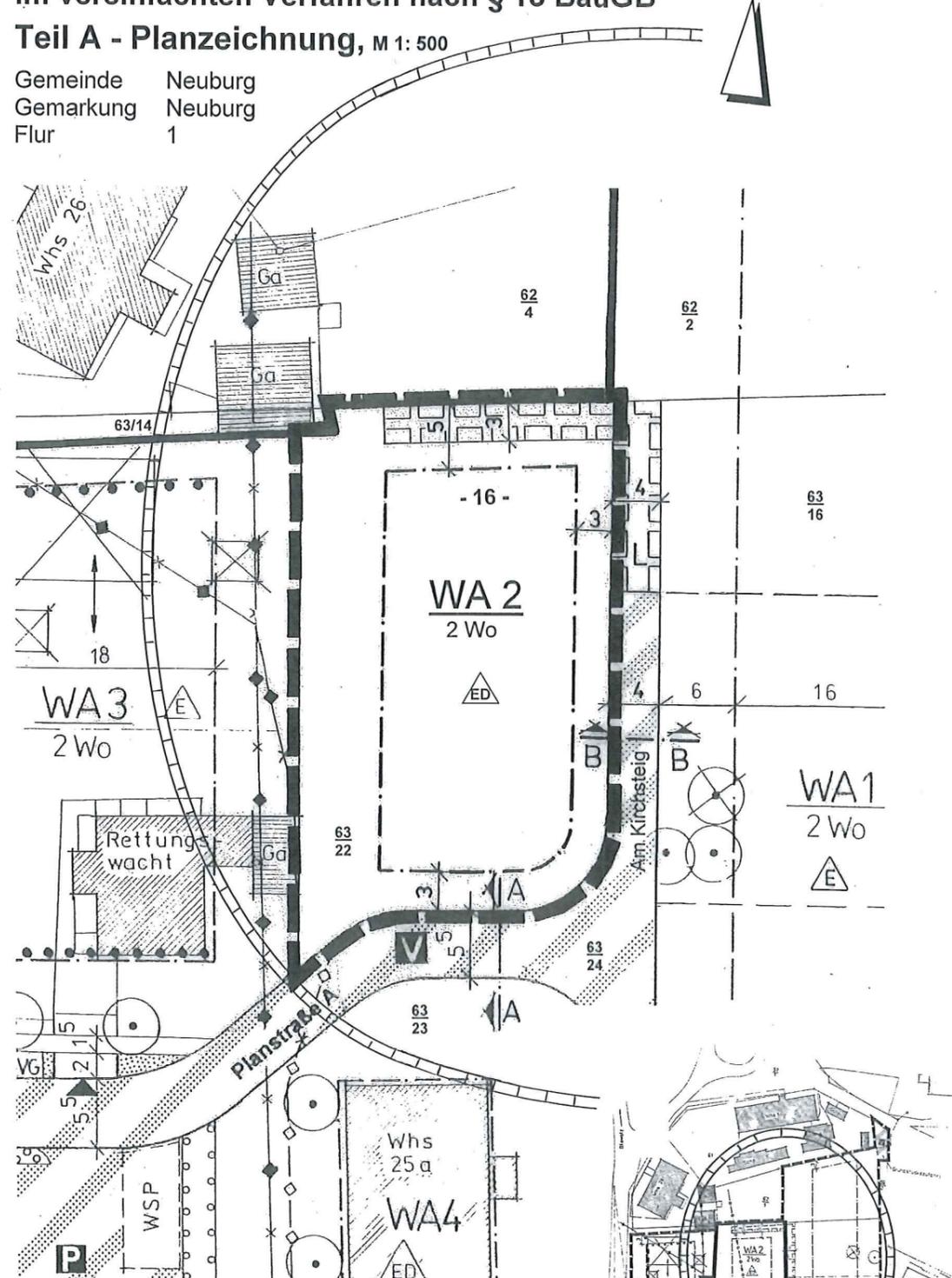
Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg

über den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1: 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Neuburg
Flur 1



Bereich der 1. Änderung

Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 „Am Kirchsteig“

Übersichtsplan

Textlicher Hinweis

Im Änderungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
I.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2Wo		
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,35	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	örtl. Bauvorschriften
32°- 50°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
	Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
D	Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nur nach Genehmigung durch die uDSchB erfolgen kann	
	Sonstige Planzeichen	
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger hier: Fernwärme	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
□	Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung zum B- Plan Nr. 5	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
- - -	Flurstücksgrenze	
63/22	Nummer des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinien mit Maßangabe	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 2	I
Grundflächenzahl		0,35	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o △ ED	SD, KWD, WD 32°- 50° DNG TH max. 4,00m FH max. 9,50m

Teil B – Textliche Festsetzung

Naturschutzrechtliche Festsetzung

Als Kompensation für den zusätzlichen Eingriff sind auf dem Flurstück-Nr. 63/22 drei Obsthochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm in alten Obstsorten, wie Pflaume, Birne, Apfel oder Kirsche zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V

1. Dächer

Für die Hauptdächer sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 32°- 50° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegel bzw. -steinen auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszubilden. Dächer von Anbauten, die zur Erweiterung von Hauptgebäuden vorgenommen werden, können auch als Pult- oder Flachdach ausgebildet und mit einer von den oben genannten Festsetzungen abweichenden Dachneigung und Dacheindeckung ausgeführt werden.

Es gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen (Teil B), die Textlichen Hinweise sowie die Örtlichen Bauvorschriften Pkt. 2-7 aus der rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“.

Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg

über den Bebauungsplan Nr. 5

„Am Kirchsteig“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 19.03.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren nachfolgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“ für das Gebiet der Gemarkung Neuburg, Flur 1, Flurstück-Nr. 63/22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 01.10.2014 bis zum 17.10.2014 erfolgt.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
2. Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2014 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2014 bis zum 21.11.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 01.10.2014 bis zum 17.10.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
6. Die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 19.03.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2015 gebilligt.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
7. Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 6. MRZ. 2015 gefertigt.
Neuburg, den 26. MRZ. 2015 Die Bürgermeisterin
8. Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung der Satzung über den 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 01.04.2015 bis zum 20.04.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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. 13 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“ ist mit Ablauf des 20.04.2015 in Kraft getreten.
Neuburg, den 21. APR. 2015 Die Bürgermeisterin

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 1. Änderung der Satzung des B- Planes Nr. 5

„Am Kirchsteig“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG - STEINHAUSEN

über den Bebauungsplan Nr. 5 " Am Kirchsteig "

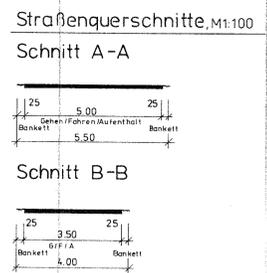
Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV)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

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg - Steinhausen
Gemarkung Neuburg
Flur 1

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
L	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
MA	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	ortl. Bauvorschriften
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
32°-50°	Dachneigung (DNG)	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△ ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
---	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsbenutzter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
UG	Verkehrsgrün (offen)	
G/R	Geh- und Radweg	
▽	Eintahrt	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
---	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
o-o-o	unterirdische Leitung (vorhandene Wärmeversorgungsleitung)	
o-o-o	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
o-o-o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
o-o-o	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
o	Erhaltung: Bäume	
o	Sonstige Planzeichen:	
WSP	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen	
WSP	Wertschutzsammelplatz	
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsleiter	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
o-o-o	Immissionschutzrechtliche Festsetzungen	
o-o-o	Lärmpegelbereich III 61 - 66 dB	
o-o-o	Lärmpegelbereich IV 66 - 70 dB	
---	Hauptfristichtung	
o-o-o	II. Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorf. Flurstücksgrenze	
---	Nummer des Flurstückes	
---	vorf. Gebäude u. bauliche Anlagen	
---	zu entfernende bauliche Anlagen	
---	Sichtdreiecke	
o-o-o	umzuverlegende Wärmeversorgungsleitung	
o-o-o	vorf. Freileitung der e.d.s. unverlegen	
o-o-o	zu entfernender Baum	
o-o-o	III. Nachrichtliche Übernahme	
o-o-o	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
o-o-o	hier: Bodendenkmale, deren Verbedung und Bestimmungsgrenze nicht bekannt sind, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird	



Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO
Ist ein Vortreten 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.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgenommen.

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

4. Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 3 BauGB
Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Firstrichtungen parallel zu der festgesetzten Firstrichtung zu erstellen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbenutzter Bereich - gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

6. Flächen für unterird. Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den 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.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des ZvW, e.d.s. der Telekom. und der Gemeinde Neuburg - Steinhausen.

8. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 9 BauGB
Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

9. Von der Bebauung freizuhalten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die im Plan innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sich erhebenden Bebauung, Einfriednung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1. Passive Schallschutzmaßnahmen
10.1.1. Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 / 11.89 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.
Für Räume in Wohngebäuden mit:
- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m
- Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr
- 10 - 80 % Fensterflächenanteil
und einer zwischenliegenden Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau - Maß $L_{w, ext}$ - als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 vorgesehen werden -

10.1.2. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, wenn Fenster in den Bereichen der mit Lärmpegelbereichen oder mit Orientierungswertüberschreitungen gekennzeichneten Gebäudefronten angeordnet werden. Werden Fenster bzw. zusätzliche Fenster an der seitlichen oder lüftungsgewandten Gebäudefronten angeordnet, ist der Einbau einer schalldämmten Lüftung nicht erforderlich.

11. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
11.1. 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
Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
11.1.1. Die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "ausgewiesenen Flächen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu realisieren.
Als heimische Gehölze gelten z. B.:
- Weißdorn
- Schlehe
- Pfaffenhütchen
- Hundsröschen
- Holunder
- Pflanzgröße 60-100 cm
- Crataegus monogyna
- Prunus spinosa
- Eonymus europaea
- Rosa canina
- Sambucus nigra

11.2. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind nach § 27 LNatG M-V zu erhalten und zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 durch geeignete Absperreinrichtungen vor Beeinträchtigungen zu sichern.

11.3. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche) und zu befestigten Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
11.4. Das vorhandene Ausgleichsdefizit wird auf einer gleichwertigen Fläche außerhalb des Plangebietes im Bereich des Farpener Stausers der Gemeinde Blowitz, Gemarkung Farp, Flur 2, durch Bereitstellung einer Trafifläche von 1300 m² als Sukzessionsfläche ausgeglichen. Die Nutzung des gesamten Flurstückes ist für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch gesichert.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 5 " Am Kirchsteig ".

§ 2. Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
Für die Hauptdächer sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 32° - 50° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkessel 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 Einfriednungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.

4. 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 Hauptdaches sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder wassergebundene Decken auszubilden.

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

7. 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.

Hinweis:
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 Bauschutz 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 unbekanntes Bestehen des Untergrundes, wie:
- abartiger Geruch,
- anormale 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.
Im Plangebiet befinden sich im gekennzeichneten Bereich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden im übrigen Gebiet bei Erdarbeiten zufällige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG 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 Werktagen 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden.

Satzung der Gemeinde Neuburg - Steinhausen über den Bebauungsplan Nr. 5 " Am Kirchsteig "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.01 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 " Am Kirchsteig " für das Gebiet im Ortszentrum von Neuburg, östlich der Hauptstraße und südlich des Gläsermarktes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.01
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.06.01 bis zum 27.06.01 erfolgt.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001

Die Gemeindevertretung hat am 21.09.01 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 27.06.01 bis zum 27.07.01 während der Ortsstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, verbunden.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001

Der katastermäßige Bestand am 21.06.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist, werden.
Wismar, den 11.09.2001 Leiter des Katasteramtes

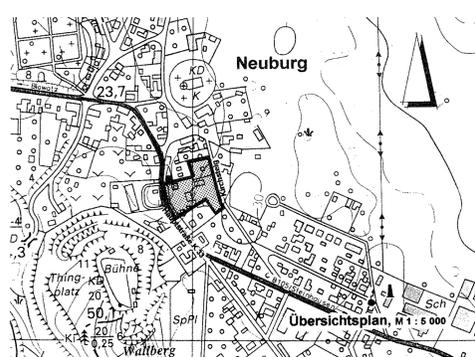
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.06.01 gebilligt.
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2001

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 11.10.2001 für rechtsaufrechterlich unbedenklich erklärt.
Neuburg - Steinhausen, den 07.11.2001

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Neuburg - Steinhausen, den 07.11.2001

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Ausführung eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 21.06.01 bis zum 30.09.01 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verwaltungs- oder Bauvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 3 S. 1 BauGB) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.11.2001 in Kraft getreten.
Neuburg - Steinhausen, den 07.11.2001



Gemeinde Neuburg - Steinhausen Landkreis Nordwestmecklenburg B - Plan Nr. 5 " Am Kirchsteig "