

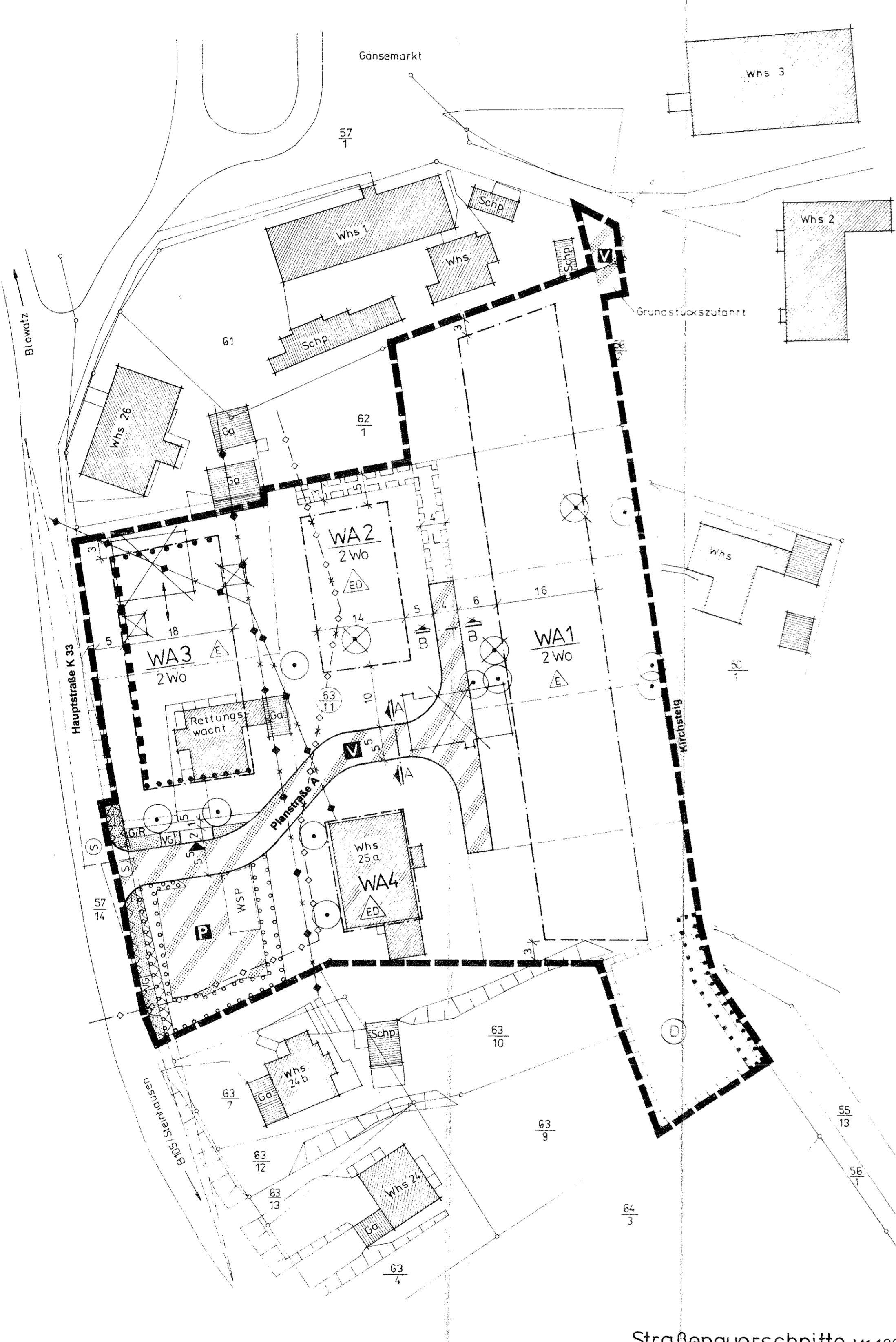
# SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG - STEINHAUSEN

## 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

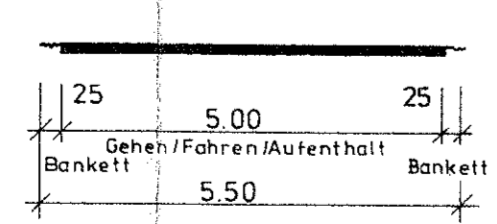
Planzeichen:	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
L	Festsetzungen	
WA 2 Wo	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen) <b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB § 9 (1) Nr. 1 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 WD KWD	Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach	ortl. Bauvorschriften
32°-50°	Dachneigung (DNG)	
o	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△ ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
---	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsbenutzter Bereich	
■	Öffentliche Parkfläche	
■	Verkehrsgrün (offen)	
G/R	Geh- und Radweg	
▽	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
---+---	Hauptversorgungsleitungen unterirdische Leitung (vorhandene Wärmeversorgungsleitung)	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
■	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
○	Erhaltung: Bäume	
---	<b>Sonstige Planzeichen:</b> Umgestaltung der Flächen für Nebenanlagen	
WSP	Wertschutzsammelplatz	
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsleiter	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
---	Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
.....	<b>Immissionschutzrechtliche Festsetzungen</b> Lärmpegelbereich III 61 - 66 dB	
----	Lärmpegelbereich IV 66 - 70 dB	
---	Hauptfristichtung	
II.	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
---	vord. Flurstücksgrenze	
43/11	Nummer des Flurstückes	
---	vord. Gebäude u. bauliche Anlagen	
---	zu entfernende bauliche Anlagen	
○	Sichtdreiecke	
---+---	umzuverlegende Wärmeversorgungsleitung	
---	vord. Freileitung der e.d.s unvertelgen	
○	zu entfernender Baum	
III.	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> Umgestaltung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
○	nur: Bodenmerkmale, deren Verbindung und Bestimmungsgemäßigkeit erkannt wird, sollen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die Sachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenmerkmale sichergestellt werden	

### Nutzungsschablone

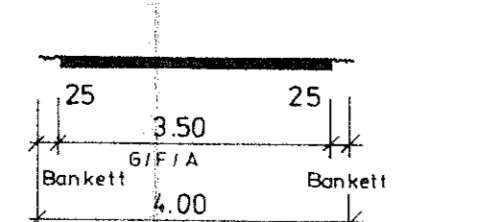
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 1 - 4	I
Grundflächenzahl	0,3
Bauweise	o
Dachform	SD, KWD, WD
Dachneigung	32° - 50° DNG
Traufhöhe	TH max. 4,00m
Firsthöhe	FH max. 9,50m

### Straßenquerschnitte, M 1:100

#### Schnitt A-A



#### Schnitt B-B



### 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	
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 ausgeschlossen.	
3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO	
sind im WA - Gebiet Garagen sowie überdeckte Stellplätze/ Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen ist dabei auf dem Grundstück freizuhalten.	
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 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 z.VwS, e.d.s, der Telekom. und der Gemeinde Neuburg - Steinhausen.	
8. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB	
Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.	
9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen innerhalb der Sichtdreiecke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	
Die im Plan innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sich ergebenden 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 Schalldämm-Maß 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 zweifachen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach § 19, als erfüllt, wenn Fenster der Schalldämmklasse (SKK) 2 vorgesehen werden -	
Ausstattungsstandard durch WSVO.	
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 lüftungsseitigen 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	
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) innerhalb und außerhalb des Plangebietes wie folgt festgesetzt:	
<b>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes</b>	
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	- Crataegus monogyna
- Schlehe	- Prunus spinosa
- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
- Hundstose	- Rosa canina
- Holunder	- Sambucus nigra
PFLANZGRÖSSE	60 - 100 cm
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.	
<b>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</b>	
11.4	
Das vorhandene Ausgleichsdefizit wird auf einer gleichdimensionalen Fläche außerhalb des Plangebietes im Bereich des Farpener Stauseres der Gemeinde Blowitz, Gemarkung Farpn, 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.	

# 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 Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO 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, nördlich der Hauptstraße und südlich des Glasmerkes, 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 Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... erfolgt.

Neuburg - Steinhausen, den ... Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2004

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2004

Die Gemeindevertretung hat am 21.09.01 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Kirchsteig" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2004

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Bebauungsstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen im Rahmen der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, bis zum ... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht.  
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2004

Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist, werden. Die katastermäßige Flurkarte im Maßstab 1:...

Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes

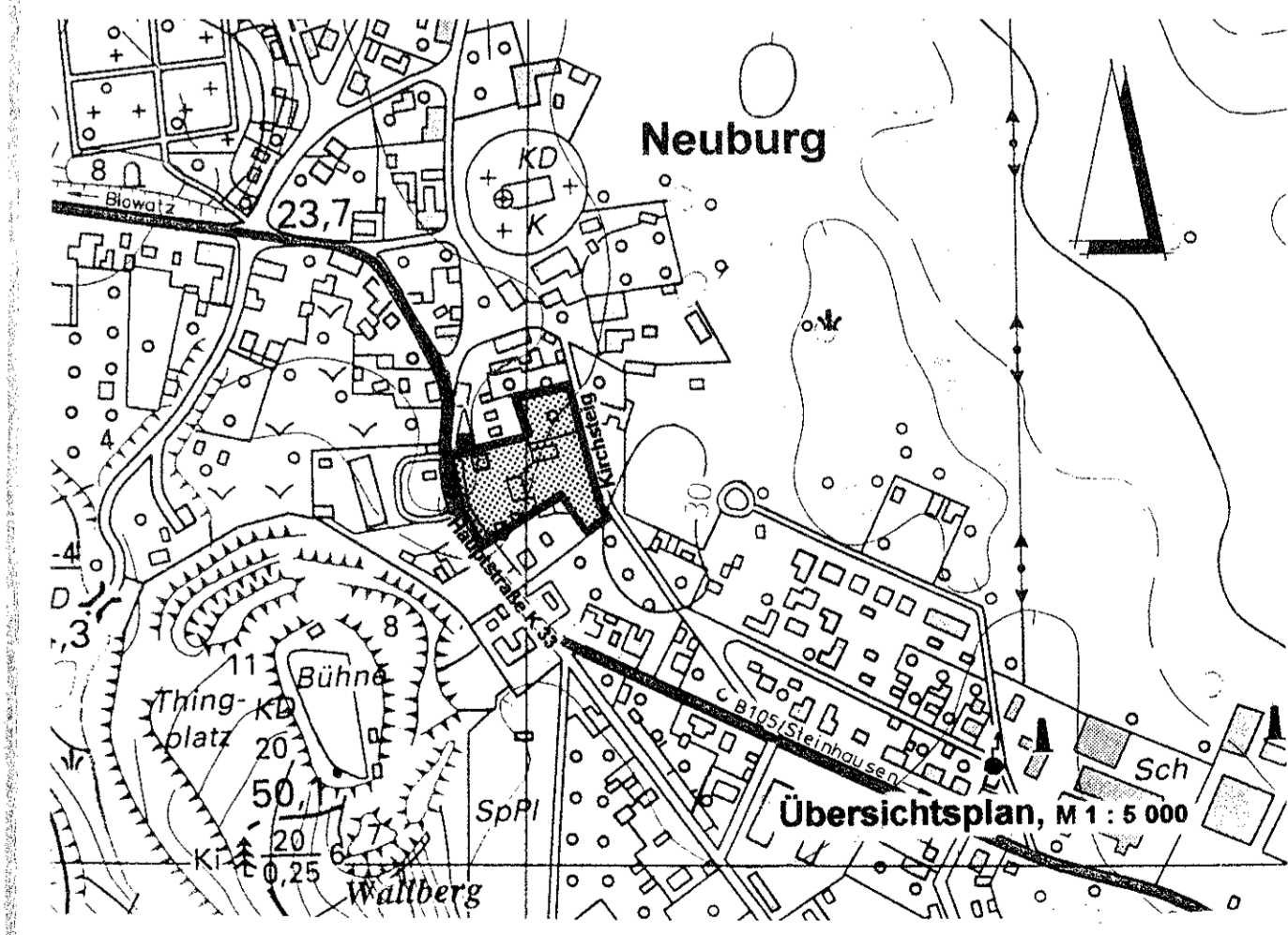
Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Besenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.01 geprüft. Das Ergebnis ist mit dem Bescheid vom 21.06.01 bekannt gemacht worden.  
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2004

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 ist im Bebauungsplan am 21.06.01 genehmigt.  
Neuburg - Steinhausen, den 11.09.2004

Die Bebauungsplannachzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 11.10.2001 für rechtsaufsichtlich unbedenklich bescheinigt.  
Neuburg - Steinhausen, den 07.11.2004

Die Bebauungsplannachzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Neuburg - Steinhausen, den 07.11.2004

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer des Bestehens von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verwaltungs- und Bauvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 04.12.2004 in Kraft getreten.  
Neuburg - Steinhausen, den 04.12.2004



Gemeinde Neuburg - Steinhausen  
Landkreis Nordwestmecklenburg

### B - Plan Nr. 5

### " Am Kirchsteig "