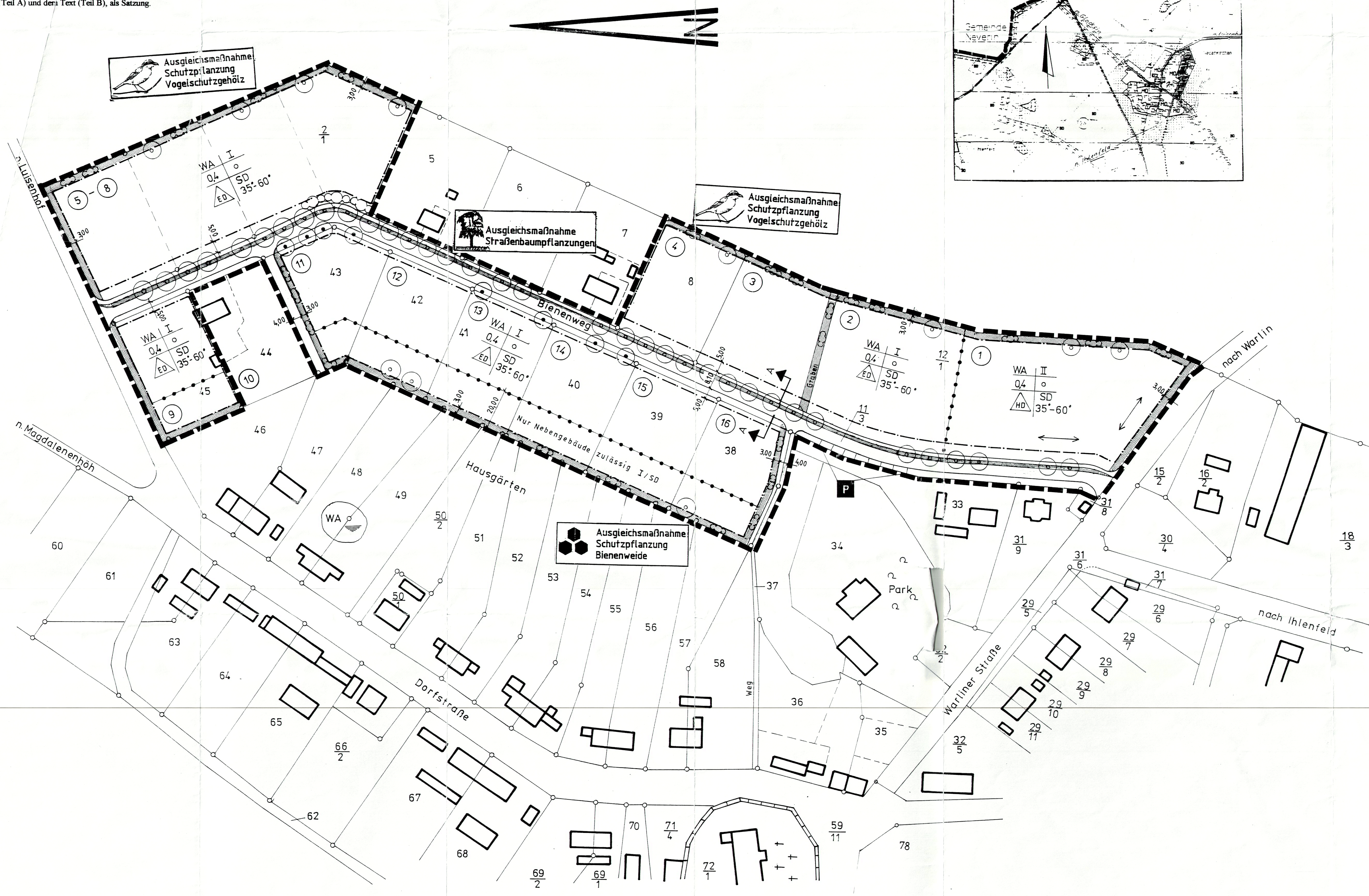
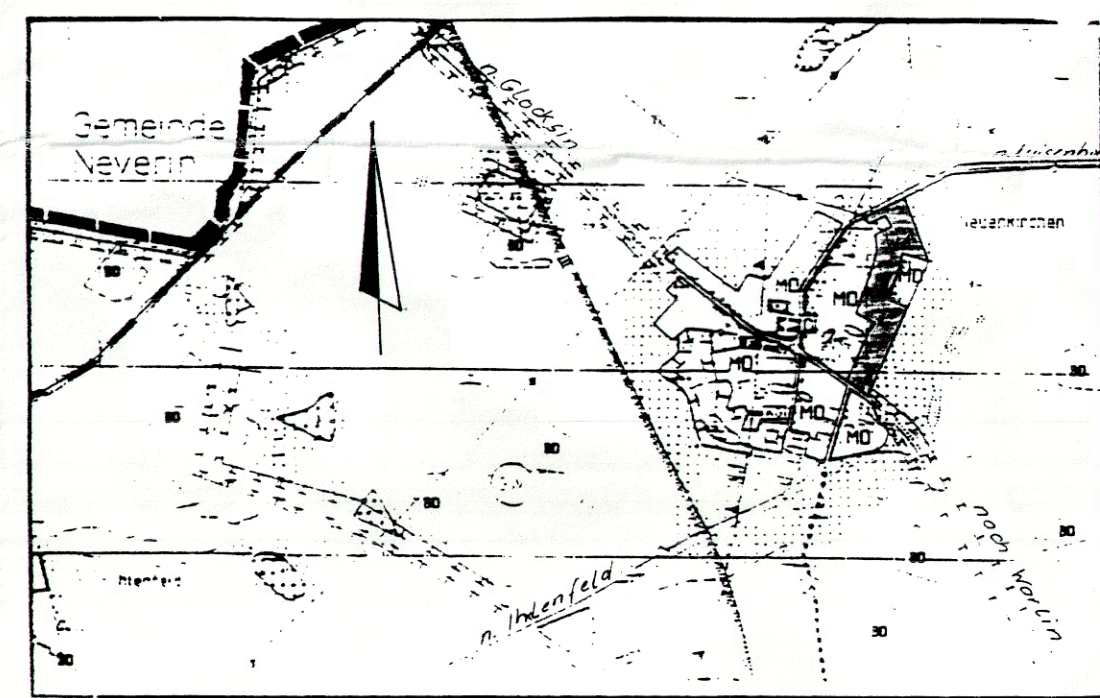


# Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan "Bienenweg"

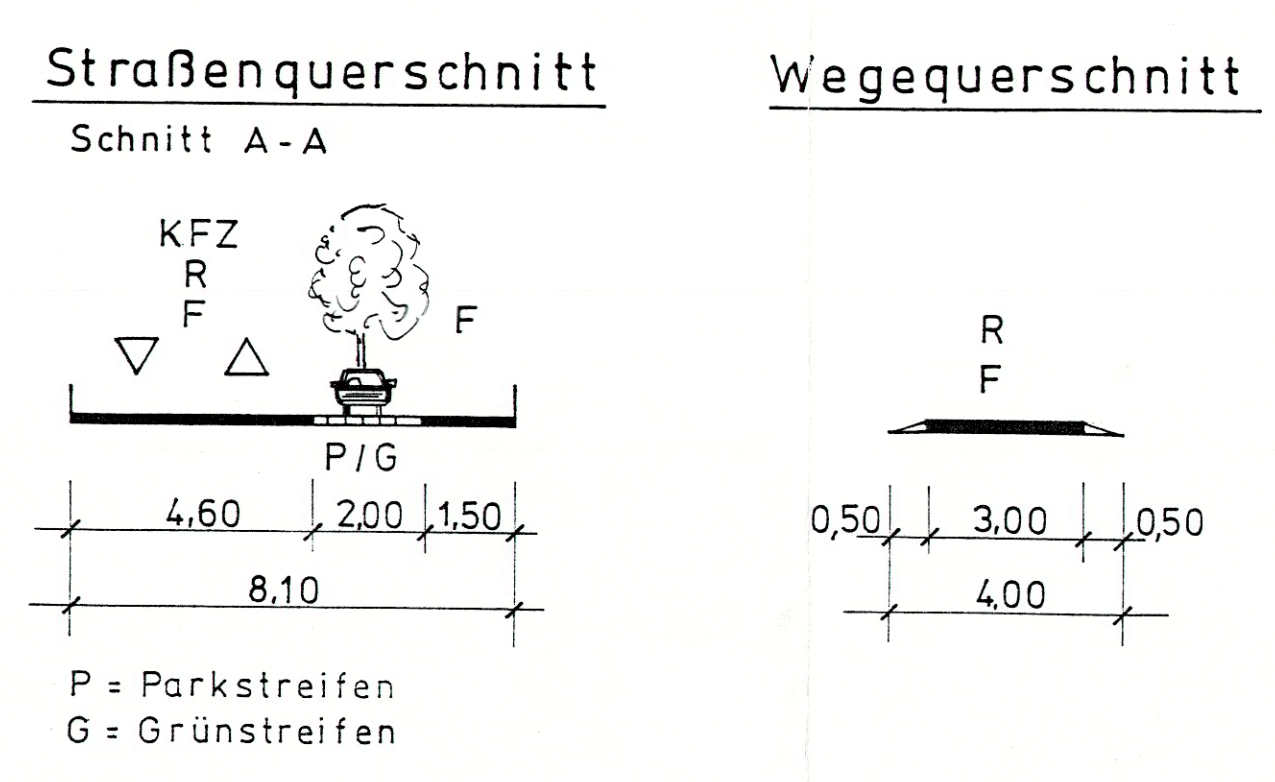
## Planzeichnung (Teil A) M 1:1000

Aufgrund des § 10 BauGB i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GI. Nr. 2110-3) beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. ... für den Eigenheimstandort Bienenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

### ÜBERSICHTSPLAN



Bauliche Anlagen dürfen nur auf den Flächen angeordnet werden, die durch Baugrenzen gekennzeichnet sind!



## Text (Teil B)

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).  
 Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

### Nachrichtliche Übernahme

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des Flugplatzes Trollehagen. In diesem Bereich gelten Bauhöhenbeschränkungen. Kaminanlagen während der Bauzeit sind gesondert bei der WBV VII - IV B1 Luftfahrtbehörde zu beantragen.
- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter dieses Amtes zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder und der Leiter der Arbeiten.
- Der bei der Bau Durchführung anfallende Bodenaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Transport des Bodenaushubs außerhalb des Plangebietes bedarf der Genehmigung der Gemeinde.
- Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine entsprechende Einweisung durch die Telekom zu beantragen.

### Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Grundstücknummer
- Hauptfährtrichtung
- Verkehrflächen
- öffentliche Grünflächen n. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- öffentliche Parkfläche

### Planung zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft § 9 Abs. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsflächen

### Beplanzungen

- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Sträucher anpflanzen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA	II	Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
0,4	o	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
△ HD	SD 35° - 60°	Bauweise nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)	Dachform des Hauptgebäudes Satteldach Mindestdachneigung 35° höchste Dachneigung 60°
△ ED		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

Das Planungsgebiet befindet sich in der Lärmschutzone II des Flugplatzes Trollehagen. Das bedeutet, daß am Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel von 67 dB (A) überschritten wird.  
 Es ist ein Fassadenschalldämmmaß einschließlich Dach von 45 dB einzuhalten. Dieses Fassadenschalldämmmaß ist im konkreten Projekt einzuhalten und nachzuweisen.

### Örtliche Bauvorschriften

auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der Landesbauordnung Meckl.-Vorpommern

- Geschossigkeit: außer Grundstück 1 eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß Giebeln sind zulässig für das Grundstück 1 ist eine zweigeschossige Bauweise möglich
- Dachneigung: 35° - 60° Satteldach (mit oder ohne Kruppelwalm)
- Dachdeckung: Hartdeckung (Rottöne oder Brauntöne)
- Dachgauben: max. 1/3 der Traufhöhe
- Hausgruppen: gleiche Dachdeckungen
- Sockelhöhe: max. 0,50 m über Gelände Bezugspunkt ist die angrenzende Straße an der sich das Grundstück befindet
- Fassade:
  - Doppelhäuser gleiche Fassadengestaltung
  - Außenwände in Klinker (Rottöne, Gelbtöne oder Brauntöne)
  - Putzflächen sind zulässig
  - Farbton: weiß, beige und grau
  - Fassadenbegrünung zulässig
- Nebengebäude:
  - sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen
  - sind entsprechend der Landesbauordnung als Anbau oder freistehend zulässig
- Einfriedung:
  - nur als Klinker (Rottöne, Gelbtöne, Brauntöne oder Grautöne)
  - Feldsteine in Verbindung mit Holz oder nur Holz oder schmiedeeisern bis 1,00 m Höhe zulässig
  - lebende Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig
- Stellplätze:
  - pro WE sind wenigstens 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück zu sichern

### Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2, abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Erforderliche Böschungen sind ohne Stützmauern in Neigungen flacher als 1:2 zu erstellen (auch § 9 (1) 17).
- Bei Baumaßnahmen anzuzeigende Feldsteine sind im Plangebiet zu belassen.

### Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) 25 BauGB

- Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.
- 37 Straßenbäume sind entlang des Bienenweges folgender Art und Güte zu pflanzen: Acer platanoides - Spitzahorn H 3xv m.B. 14 - 16 SHJ Geringfügige Abweichungen der Pflanzbestände sind in den Bereichen der Grundstückszufahrten zulässig (max. 2,00 m), die vorgesehene Anzahl an Bäumen muß jedoch erhalten bleiben.
- Straucharten für Straßenbegleitgrün:
  - Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken 2xv o.B. 15 - 20, 3 Stück pro m<sup>2</sup>
  - Loicera plicata - Böschungsmyrte
  - Deszizia gracilis - niedrige Deutzie
  - Rosa nitida - Glanzrose
  - Höhe bis 2,00 m auf übrigen Flächen 2xv o.B. 30 - 40, 1 - 2 Stück pro m<sup>2</sup>
  - Berberis thunbergii - Berberitze
  - Mahonia aquifolium - Mahonie
  - Kerria japonica, Pflentora - gefüllter Rannkelstrauch
  - Rosa rugosa - Kartoffelrose
  - Rosa multiflora - Buschrose
- Als östliche und westliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes sind 3,00 m breite Schutzpflanzungen entsprechend Schemen aus heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen.
- Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Entsprechend dem Standort sollen sie dem Charakter nach dorthin mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden.

### Straucharten für Schutzpflanzungen um das Plangebiet

- Höhe bis 0,70 m in Sichtdreiecken 2xv o.B. 15 - 20, 3 Stück pro m<sup>2</sup>
- Loicera plicata - Böschungsmyrte
- Deszizia gracilis - niedrige Deutzie
- Rosa nitida - Glanzrose
- Höhe bis 2,00 m auf übrigen Flächen 2xv o.B. 30 - 40, 1 - 2 Stück pro m<sup>2</sup>
- Berberis thunbergii - Berberitze
- Mahonia aquifolium - Mahonie
- Kerria japonica, Pflentora - gefüllter Rannkelstrauch
- Rosa rugosa - Kartoffelrose
- Rosa multiflora - Buschrose

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Neuenkirchen vom 22.04.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.04.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 22.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindeversammlung hat am 22.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 22.04.1993 bis 22.05.1993 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am 31.12.1993 war als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Rechtsnachweise können nicht abgelesen werden.
- Durch die Gemeindeversammlung wurden die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.1993 geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.05.1993 von der Gemeindeversammlung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 22.05.1993 genehmigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung wurde lt. § 11 Abs. 1, 2 Halbsatz am 22.05.1993 von der Gemeindeversammlung genehmigt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.05.1993 erteilt (§ 11 Abs. 2 BauGB) mit Anlagen.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind in der Zeit vom 22.05.1993 bis 22.06.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 BauGB) durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 12 BauGB) in der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Falligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Satz 1 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

# Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan "Bienenweg"

Auftraggeber: Gemeinde Neuenkirchen  
 Planer: BBN Baubetreuungsgesellschaft Neubrandenburg mbH Dorfstraße 36 17039 Neverin  
 Arbeitsstand: September 1995