SATZUNG DER GEMEINDE NEPPERMIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01 / 92 NEPPERMIN - NORD

ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000 **TEIL A**

FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN

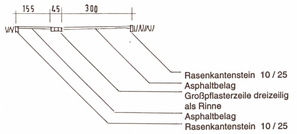
WA	IO	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
0,2	0,4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
G	SD	Offene Bauweise	Satteldach
E	42 - 48°	Einzelhäuser	Dachneigung

- Baugrenze mit Nummer des Baufensters
- Straßenverkehrsfläche als Anliegerstraße AW I nach EAE 85
- Gehweg
- Sichtdreieck mit Maßangabe
- G — Garagenfläche
- ST — Stauraum
- S — Stellplatzfläche
- Grenze des Geltungsbereiches
- Vorhandene Bäume
- Neupflanzung im Rahmen der Dorferneuerung
- Bäume zu Pflanzen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes
- B — Betula pendula (Sandbirke)
- P — Prunus avium (Vogelkirsche)
- Q — Quercus robur (Stieleiche)
- Strauchpflanzen aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Holunder, Schneeball, u.a.) Beimischung von Ziergehölzen: max. 30% Beimischung von Heister (Vogelbeere, Traubenkirsche): 5% Pflanzgröße Sträucher: 60/80 cm - 100/150 cm mind. Pflanzgröße Heister: 250/275 cm mind. Pflanzverband: 1,25 m Mindestbreite von Gruppen: 2,50 m
- Öffentliches Grün (Rasenflächen entlang Fußweg)
- Private Grünfläche

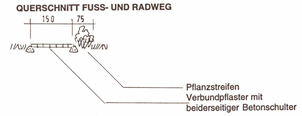
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- Vorschlag Bebauung
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- B — Biotop im Sinne des Naturschutzes
- Böschung
- K — Klärgrube und Brunnen

REGELQUERSCHNITT NACH EAE 85 ANLIEGERSTRASSE TYP AW I (MOD)



QUERSCHNITT FUSS- UND RADWEG



FESTLEGUNGEN DURCH TEXT — TEIL B

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1. Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvetrages vom 31. August 1990, in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II S. 885) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.04.1993 und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Beistellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I Nr. 16 S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.1993 (B-Plan "Neppermin Nord") zuletzt geändert am 12.05.1995, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan

" NEPPERMIN NORD "

bestehend aus der Planzeichnung **Teil A** und dem Text **Teil B** erlassen:

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Neppermin:
Flur 1: 755, 756, 757 TF, 758, 759, 761 / 3, 761 / 4 TF,

2. Art der baulichen Nutzung

Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132) ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

a. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen und Geschoßflächen dürfen nicht überschritten werden.
b. Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von mind. 90 m² nicht unterschritten werden.
c. Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelgebäude zulässig.

4. Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Zahl der Vollgeschosse.

Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

6. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit naturroter Dachsteindeckung zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,30 m, höchstens 0,60 m, am First höchstens 0,60 m überstehen. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 42° und 48° auszubilden.

7. Dachaufbauten

Dachaufbauten, Wiederkehre und Dachgauben als Giebelgauben sind zulässig, jedoch nicht breiter als 35% der Trauflänge des jeweiligen Bauteiles. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8. Sockelhöhe und Geländehöhe

Im Baufenster Nr. 4 und 5 darf OK Fußboden EG nicht mehr als 1 m unter OK Straßenmitte der Landstraße I. O.37 liegen.

9. Kniestöcke

Bei den Gebäuden mit Vollgeschoßen (ID) ist ein Kniestock zulässig, der in der Außenebene des Umfassungsmauerwerkes zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen, nicht höher als 0,40 m sein darf.

10. Fassadengestaltung

a. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz in ortsüblicher Ausführung zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz sowie Metall-, Kunststoff- und Faserzementverkleidung sind unzulässig.
b. Die Garagentore sind mit Holzschalungen zu versehen.
c. Die Balkonbrüstungen sind in einfacher Holzbauweise zu erstellen.
d. Die Verwendung von ungewöhnlich greifwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

11. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO

a. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen nach Baugesetz zulässig.
b. Stauraum vor Garagen ist unabhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze mit einer Tiefe von mindestens 5,50 m zwischen Garagengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche anzulegen.

12. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore nur als senkrechte Lattenzäune errichtet werden, deren Höhe einschließlich eines bis zu 0,10 m überstehenden Kantensteines 0,80 m nicht überschreiten darf.

13. Stromleitungen

Dachständer für Stromversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Hier wird eine Erdverkabelung zwingend vorgeschrieben.

14. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zum Zweck der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind zulässig.

15. Eingrünung

Privates Grün: Bei Gehölzpflanzungen am Ortsrand sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
Innerhalb von Privatgärten sollte sich die Verwendung von Ziergehölzen auf traditionelle Arten wie Flieder, Bauernjasmin, Buchs und Rosen beschränken. Nadelgehölze sind zu vermeiden. Ausnahme: Waldkiefer (Pinus sylvestries).
Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Zulässig sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (naturbelassen oder farbig) oder Maschendrahtzäune (Verzinkte sind hier kunststoffbeschichteten vorzuziehen) mit Rankgehölzen begrünt oder mit Sträuchern vorgepflanzt.

Begrünung von Gebäuden: Wohngebäude, aber vor allem Nebengebäude sind nach Möglichkeit mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Besonderer Wert wird auf die Verwendung von Spalierobst gelegt.

16. Ur- und Frühgeschichtliche Bodenfunde

Beim Auftreten von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden ist die Fundstelle unberührt zu lassen. Die Funde sind umgehend der Gemeinde und der zuständigen Kreisbodendenkmalstelle in der Kreisverwaltung zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Neppermin vom 15.04.1992 aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

2. Im Wege der vorzeitigen Planungsanzeige wurde das Amt für Regionalplanung Rostock mit Schreiben vom 2.06.1992 und die Kommunale Kreisverwaltung Wolgast mit Schreiben vom 1.06.1992 über die Planungsabsicht der Gemeinde Neppermin informiert.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

3 Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes wurden am 16.06.1992 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Versammlung zur Kenntnis gegeben und dargelegt.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 1.06.1992 bis 1.07.1992 im Verwaltungsgebäude Benz öffentlich ausgelegt.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung wurde den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.08.1992 bis 3.09.1994 im Amt am Schmollensee, Seebad Bansin öffentlich ausgelegt.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

7. Der Entwurf des Grünordnungplanes wurde mit Textteil am 24.02.1993 von der Gemeinde beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ~~23.02.1995~~ 14.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, 14.01.97
~~Wolgast~~, den 23.02.1995 — i.A. Makuth
Leiter des Katasteramtes

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung und Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 5.04.1993 bis 4.05.1993 erneut im Verwaltungsgebäude des Amts Am Schmollensee, Seebad Bansin öffentlich ausgelegt.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung und Grünordnungsplan wurde den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.03.1993 und 29.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

11. Die Gemeinde Neppermin hat mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.11.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB am 12.05.1995 als Satzung beschlossen.

Neppermin, den 01.08.1995
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie dem Grünordnungsplan wurde mit Verfügung der Kreisverwaltungsbehörde vom 10.11.1995 Az. 61. 1 / 02 - 01.12.1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neppermin, den 22.07.97
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 30.10.97 bis 10.11.97 durch Veröffentlichung im Ostseebad Heringsdorfer Anzeiger 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. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.11.97 in Kraft getreten.

Neppermin, den 10.08.2000
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

12a. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.11.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.11.1997, Az: 61.1/02-01.12.95 bestätigt.

Neppermin, den 24.04.1998
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

12b. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neppermin, den 24.04.1998
Gemeinde Neppermin — Bürgermeister

SATZUNG
TEIL A PLANZEICHNUNG
TEIL B TEXT

GEMEINDE NEPPERMIN
BEBAUUNGSPLAN

" NEPPERMIN - NORD "
M = 1 : 1000

Entwurf:

SPRING - PLAN - GMBH
Architektur - Beratung - Planung
Museumstr. 7 86899 Landsberg
Tel. 08191 3111 Fax 59987

gefertigt:	02.1992
geändert:	15.05.1992
ergänzt:	25.01.1994
ergänzt:	15.07.1994
ergänzt:	28.12.1994
ergänzt:	15.11.1996