

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 2022/NK/045
Federführend: Amt für Bau und Liegenschaften		Status: öffentlich
		Datum: 18.08.2022
		Verfasser: Herr R. Jennerjahn
		FBL: Herr R. Jennerjahn
<b>Beschluss über die Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Warsow Nr. 1" der Peenestadt Neukalen</b>		
<b>Behandlung</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>
Nichtöffentlich	01.09.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Neukalen
Öffentlich	15.09.2022	Stadtvertretung Neukalen

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorliegende Entwurf der Textsatzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen einschließlich der Begründung wird gebilligt.

Es wird beschlossen den Entwurf des Bebauungsplanes während der Dienst- und Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Malchin öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen. Außerdem sind die Nachbargemeinden zu beteiligen.

Der Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Außerdem sind gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet ([www.malchin.de](http://www.malchin.de)) einzustellen.

### **Sach- und Rechtslage:**

§ 22 KV M-V  
§§ 2-4 BauGB

Die Bauherrengemeinschaft Böhme (Vorhabenträger) möchte das Grundstück mit einem Naturstammhaus bebauen. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr.09. Um eine Bebauung nach den Vorstellungen der Bauherren zu ermöglichen, bedarf es einer Änderung des B-Planes Nr. 09.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Neukalen vom 28.07.2022 eingeleitet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

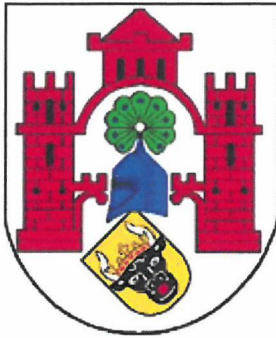
Für die Stadt Neukalen entstehen keine Kosten.

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für das Bauleitplanverfahren und die Durchführung des Vorhabens. Zwischen der Stadt Neukalen und dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **Anlagen:**

Entwurf Satzung  
Begründung  
Ursprungs-B-Plan  
Aktueller Flurkartenauszug





# Peenestadt Neukalen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## **„SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 09 „WOHNBEBAUUNG WARSOW Nr. 1 “ DER PEENESTADT NEUKALEN**

Anlage zur Satzung:  
Begründung  
Übersichtsplan mit  
Geltungsbereich

Phase:  
Entwurf  
18.08.2022

# **Satzung der Peenestadt Neukalen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen (Text-Bebauungsplan)**

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom .....2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Warsow 1“ der Peenestadt Neukalen erlassen.

## **§1**

### **Örtlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen umfasst die Flurstücke 2/6, 2/7 teilweise, 68/19 und 68/20 in der Flur 1 der Gemarkung Warsow. Das Plangebiet wird im Westen von vorhandenen Wohnbebauungen begrenzt; östlich an das Plangebiet grenzen einzelne Höfe. Im Süden verläuft die Dorfstraße, dahinter liegen Ackerflächen. Die nördlich zum Plangebiet liegende Flächen (Flurstück 2/1) umfassen Garten- und Grünlandflächen.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09 1 und ist im anliegenden Lageplan, der Bestandteil der 1. Änderung ist, dargestellt.

## **§2**

### **Inhalt der Änderung**

- (1) Die in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ im Teil B der Textlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) zur Gestaltung der Hauptfassade getroffene Festsetzung:

#### *1. Fassade Hauptgebäude*

*1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten, gelben oder rot-braunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten*

*1.2 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen*

**wird um den Punkt**

#### **1.3 Zulässig sind Fassaden mit Holzverkleidung bzw. Naturstammfassade**

**erweitert.**

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen vom 28.07.2022.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt gern. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Malchiner Generalanzeiger" am ... erfolgt.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gern. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat am ... den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.06.2017 im "Malchiner Generalanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung bestand die Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Dabei ist auch mitgeteilt worden, dass das Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Neukalen, den

Siegel

gez. Zoschke  
Stellv.Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Peenestadt Neukalen hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ...geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.

Neukalen, den

Siegel

gez. Zoschke  
Stellv.Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ wird hiermit ausgefertigt.

Neukalen, den

Siegel

gez. Zoschke  
Stellv. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalen sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....ortsüblich im "Malchiner Generalanzeiger" 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 (§§ 214 und 215 BauGB) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Ablauf des Bekanntmachungstages (.....) in Kraft getreten.

Neukalen,den

Siegel

gez. Zoschke  
Stellv. Bürgermeister

# Peenestadt Neukalen

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



## SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 „WOHNBEBAUUNG WARSOW Nr. 1 “ DER PEENESTADT NEUKALEN

### Begründung zur Satzung

gem. §2a und §9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom  
03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom  
20.Juli 2022 (BGBl. I, S. 1353)

#### Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Änderung
2. Geltungsbereich
3. Verfahrensart
4. Inhalt und Festsetzungen

Anlagen: rechtskräftiger Bebauungsplan, Flurkartenauszug

---

Aufgestellt durch Dipl.-Ing. Monique Krüger  
Ringstraße 1  
17154 Neukalen  
T + 49 172 2435164  
E-Mail: krueger@stadt-neukalen.de

Phase: Entwurf  
Neukalen, den 18.08.2022

## **1. Anlass und Ziel der Änderung**

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 09 „Wohnbebauung Warsaw Nr. 1“ in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2020. Der Ursprungsplan ist am 20.12.2020 in Kraft getreten. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festsetzungen, die den Rahmen für eine mögliche Wohnbebauung definieren. Das Grundstück ist derzeit nicht erschlossen. Die notwendigen Medien (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom) liegen in der angrenzenden Dorfstraße an. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück aufzufangen und zu verwerten bzw. zu versickern.

Um eine Bebauung im Plangebiet nach den Vorstellungen der Bauherren zu ermöglichen, bedarf es einer Überprüfung und Anpassung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

In der Architektur wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft verändern sich Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Auch die ökologische nachhaltige Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparenden Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen. Es handelt sich hier um einen qualifizierten Bebauungsplan, der im Auftrag eines privaten Vorhabenträgers aufgestellt wurde. Der Vorhabenträger des B-Planes ist nicht identisch mit der Bauherrngemeinschaft, die zeitlich später, erst nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, das Grundstück erworben hat.

Der rechtswirksame Bebauungsplan schreibt vor, dass ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dann zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

In dem Ursprungsplan wurden aus städtebaulichen Gründen im Teil B II „Örtliche Bauvorschriften“ unter Punkt 1.2 Festsetzungen getroffen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen, zulässig sind. Der geplante Bau eines Naturstammhauses einer Bauherrngemeinschaft steht im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auf Grund der konkreten Anfrage der Bauherrngemeinschaft zur Errichtung eines Naturstammhauses soll die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 1. „Fassade Hauptgebäude“ im Teil B Örtliche Bauvorschriften um den Punkt 1.3 „Gestaltung der Gebäudefassade mit Holzverkleidung bzw. Naturstammfassade“ erweitert werden.

Nr. 1 „Fassade Hauptgebäude“ 3 (1) im Teil B für den Teilbereich WB 1 aufgehoben werden. Damit sollen nunmehr im gesamten Teilbereich WB 1 reine Wohngebäude zulässig sein.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Warsaw, Flur 1, die Flurstücke 2/6, 2/7 teilweise, 68/19 und 68/20. Der Geltungsbereich umfasst somit den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsaw Nr. 1“ .

### **3.       Verfahrensart**

Die 1. Änderung der Satzung über den B-Plan Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalenn soll als Textsatzung erfolgen und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren kann außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I, S. 1353).

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2022 hat die Stadtvertretung Neukalenn beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr.09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ in einem 1. Änderungsverfahren geändert werden soll.

Die geplante Änderung ist bezüglich Inhalt und Umfang gering, Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Durch die 1. Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.

### **4.       Inhalt und Festsetzungen**

Die in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ im Teil B der Textlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) zur Gestaltung der Hauptfassade getroffene Festsetzung:

#### *1. Fassade Hauptgebäude*

*1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten, gelben oder rot-braunen unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten*

*1.2 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen*

**wird um den Punkt**

***1.3 Zulässig sind Fassaden mit Holzverkleidung bzw. Naturstammfassade***

**erweitert.**

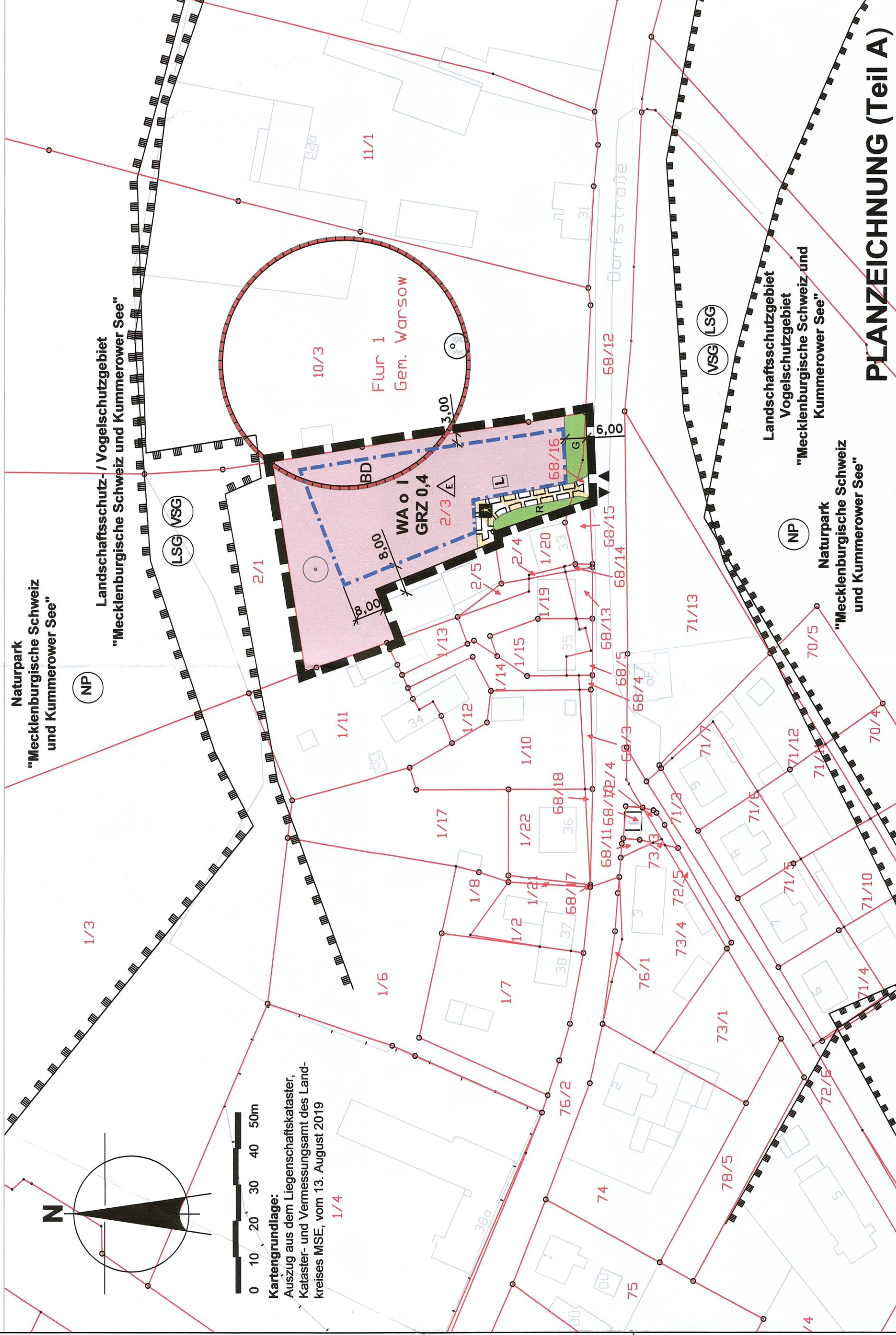
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung Warsow Nr. 1“ der Peenestadt Neukalenn

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 “Wohnbebauung Warsow Nr. 1” werden die in der Planzeichnung getroffene Festsetzungen nicht geändert.



# STADT NEUKALEN - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnbebauung Warsaw Nr. 1"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Neukalen vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09 "Wohnbebauung Warsaw Nr. 1", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### I. Planfestsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- sonstige Planzeichen
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Anliegerweg
- Ein-/Ausfahrt (Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche)
- mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- private Grünfläche (G - Vorgarten/ R - Rassen)

### II. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten i.S.d. Naturschutzrechts
- VSG - Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See
- LSG/NP - Landschaftsschutzgebiet/ Naturpark Meckl. Schweiz und Kummerower See
- Umgrenzung von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen (Bodendenkmal Farbe BLAU)
- gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

- bauliche Anlagen lt. Kataster
- Flurstücksgrenze
- 20/5 Flurstücksnummer
- vorh. Weg (ergänzt nach örtl. Begehung, Luftbild)
- 10/10 Bemaßung
- vorh. Lesesteinhausen

### III. HINWEISE

1. Der durch die zulässige Nutzung verursachte Stilleplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken mit abzudecken.
2. Für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht (§ 8 WHG). Die ordnungsgemäße Niederschlagsentsorgung auf dem Grundstück mittels Versickerung ist entsprechend den allgemeinen Regelungen der Technik, hier DWA-A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die potentielle Einleitmenge kann durch Dachbegrünung sowie Verwendung wasserdurchlässiger Belege bei Wegeflächen begrenzt werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**
  - 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und § 4 BauNVO)
  - 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet WA dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.
  - 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.
  - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - 2.0 Flächen für Carport, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 2.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 3.0 Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 3.1 Zum Schutz der Erdechse ist der Abtrag des Lesesteinhaufens mit der Hand und der Fundamentreste möglichst in den Monaten April und Mai zwischen Winterruhe und Eiablage vorzunehmen.
  - 3.2 Bei Baumaßnahmen in den Monaten März und April ist die Baustelle durch Errichtung eines Amphibienzaunes mit glatter Oberfläche abzusichern.
  - 3.3 Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück aufzufangen und zu verwerten bzw. zu versickern. Die Versickerung hat durch dezentrale Anlagen (Rigolen, Mulden, Sicker-schächte, Versickerungsstränge, Vegetationsflächen ...) zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
  - 4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 4.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anliegerweg" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorger festgesetzt.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§86 LBauO M-V)**
  - 1.0 Fassade Hauptgebäude
  - 1.1 Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von roten, gelben oder rotbraunen unglasierten Ziegeln, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
  - 1.2 Zulässig sind Fassaden in glatten oder feinstrukturierten Putz, eingefärbt oder farbig überstrichen.
  - 2.0 Dachter Hauptgebäude
  - 2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach auszubilden mit symmetrischen Neigungswinkel bis max. 45°. Zulässig sind nur harte Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit.
  - 2.2 Das Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.
  - 3.0 Ordnungswidrig nach § 84 LBauO M-V handelt wer,
    - die Fassaden nicht so wie in Punkt 1.1 und 1.2 vorgegeben, ausführt
    - die Dachdeckungen nicht gemäß Punkt 2.1 und 2.2 vornimmt
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

3. Weitere archäologische Funde und Fundstellen können entdeckt werden. Deshalb sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind die Gebäude im WA hinsichtlich ihrer Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder mit feuerhemmenden Umfassungen sowie mit harter Bedachung zu versehen.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadt Neukalen vom 12.12.2019. Die Stadtvertretung Neukalen hat beschlossen, dass der Bebauungsplan nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Der Beschluss ist am 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung Neukalen hat am 15.04.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.2020 im Malchiner-Anzeiger Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Desweiteren konnten die Unterlagen über den Entwurf während der Auslegungsfrist im Internet auf der Homepage des Amtes Malchin am Kummerower See eingesehen werden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.2 und § 2 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 08.05.2020 per Email zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukalen, den 15.10.2020

Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung Neukalen hat am 24.09.2020 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Stadtvertretung hat am 24.09.2020 die Satzung über den Bebauungsplan beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Neukalen, den 19.10.2020

Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 07.10.2020

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

6. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Neukalen, den 15.10.2020

Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte ortsüblich am 19.10.2020 im Malchiner-Generalanzeiger.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.10.2020 in Kraft getreten.

Neukalen, den 21.10.2020

Bürgermeister

## Projekt: Stadt Neukalen (OT Warsaw) B-Plan Nr.09 "Wohnbebauung Warsaw Nr.1"

Auftraggeber: Amt Malchin am Kummerower See / Stadt Neukalen  
Am Markt 1  
17139 Malchin

Plan: SATZUNG

N:\2019B090-B091 Warsaw.dwg\Satzung\_B-Plan\_Nr. 9 und 10.dwg Dipl.-Ing. R. Niefert

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten stadtplaner ingenieure

August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Phase:  
Satzung  
Datum: 24.09.2020  
Maßstab: 1:1000

