

Gemeinde Neuburg

NBG/552/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus, Neubau Doppelgarage mit Absteller und offenem Carport, Neubau Sauna (alles bereits errichtet) + Antrag auf Abweichung und Befreiung, Gemarkung Neuendorf-Tatow, Flur 1, Flurstück 10

Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 03.12.2024 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)	08.01.2025	N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	23.01.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bauantrag -Neubau eines Einfamilienhauses, Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum und offenem Carport sowie Neubau einer Sauna (alles bereits errichtet) auf dem Flurstück 10 der Flur 1, Gemarkung Neuendorf – wird das Einvernehmen erteilt.

Zum Antrag auf Abweichung (Abstandsfläche) auf dem Flurstück 10 der Flur 1, Gemarkung Neuendorf – wird das Einvernehmen erteilt.

Zum Antrag auf Befreiung (Überschreitung der Baugrenze um 1,40 m) auf dem Flurstück 10 der Flur 1, Gemarkung Neuendorf – wird das Einvernehmen erteilt.

Sachverhalt

Frist: 02.02.2025

-innerhalb der Entwicklungssatzung Nr. 4 „OT Neuendorf“

Sachverhalt:

Das Eigenheim (Baugenehmigung in 2003) sowie die Nebenanlagen sind **bereits errichtet**. Im Bauantragsverfahren zur Errichtung eines Wintergartens an das Wohngebäude im Frühjahr 2024 ist der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgefallen, dass das Wohngebäude **nicht** Satzungs- und Baugenehmigungskonform errichtet wurde.

Dies soll nun mit diesem Bauantrag (AZ: 43403-24-04) im Nachgang mittels der Abweichung und der Befreiung korrigiert werden. Ebenso sollen nun die genehmigungspflichtigen Nebenanlagen legalisiert werden.

Der Bauantrag zur Errichtung des Wintergartens (AZ: 42538-24-04) an das bestehende Wohngebäude wird separat beraten und ggf. beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH

VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Bauantrag, Baubeschreibungen und Abweichung + Befreiung (nichtöffentlich)
2	Flurkarte, Lageplan, Ansichten (nichtöffentlich)
3	Übersichtslageplan Grundstück (nichtöffentlich)
4	Baugenehmigung vom 18.06.2003 (nichtöffentlich)
5	entwicklungssatzung_nr.4_neuendorf-2 (öffentlich)

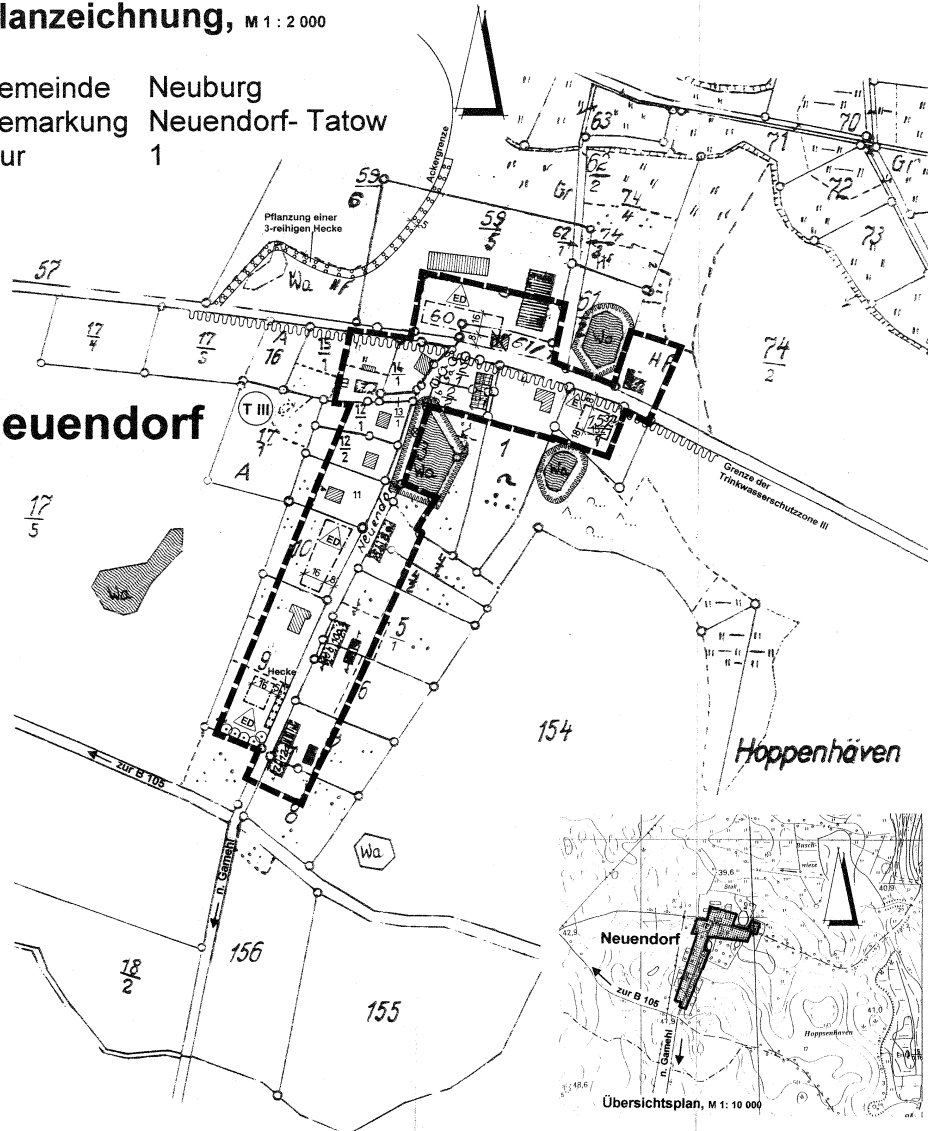
Satzung der Gemeinde Neuburg

über die Entwicklung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuendorf und Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 2 000

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Neuendorf-Tatow
Flur 1

Neuendorf



Übersichtsplan, M 1 : 10 000

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- vorh. Flurstücksgrenze
- Nummer des Flurstückes
- vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen
- zu entfernendes Gebäude
- Löschwasserentnahmestelle
- Grenze der Trinkwasserschutzzone III
- Gewässerschutzstreifen (7 m)
- gepflanzte Heckenpflanzung
- §1 Geltungsbereich

- (1) Der zu entwickelnde im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Ergänzung nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhaltliche Festsetzungen

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- (2) Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist auf je Wohngebäude beschränkt. Die Grundstücksfläche darf dabei bis zu 30 % überbaut werden.
- (3) Die vorhandene Hecke innerhalb des Satzungsgebietes ist zu erhalten, die Anzahl der Zufahrten ist in diesem Bereich auf eines pro Grundstück zu beschränken.
- (4) Die in der Zeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu schützen. Während der Bauarbeiten sind die Bestandsbäume durch sachgemäße Abspanneinrichtungen gem. DIN 18920 zu schützen.
- (5) Als landschaftsangepasste Ausgleichsmaßnahme für die einbezogenen Außenbereichsflächen ist auf den Flurstücken 59b und 59b, wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, eine 5 m breite, 3-reihige Hecke mit Überhälften in einer Länge von 231 lfdm. zu pflanzen.
Pflanzenabstand: 1,5 x 1,5 m
Gehölzarten: Biologische, Esche, Heckenkirsche, Holunder, Hartligel, Hundrose
Gemäß § 9 (1a) BauGB wird die Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB den Flurstücken 152f, 60 und 61, die den Eingriff hervorufen, vollständig zugerechnet.
Die Nutzung der Flurstücke 59b und 59b zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ist durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu sichern.
- (6) Unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Wird bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie
- abnorme Färbung,
- Ausblut von vorunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Abzäunungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angemerkt, ist der Grundstückbesitzer als Abfallhalter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermessung und Entloerung 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.
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 (2) und 12 (1) des Bundesdenkmalpflegegesetzes (BodDenkmalpflG) vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde 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 Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde 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 (2) und 12 (1) des Bundesdenkmalpflegegesetzes (BodDenkmalpflG) vom 28.12.1993, S. 975 ff.) unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
Das Flurstück befindet sich zum Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWWSZ III. Für den Geltungsbereich innerhalb der TWWSZ III sind die sich aus dem DVOV Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschuß des Kreistages Wismar (Beschuß Nr. 63/1481) vom November 1981 und der TGL 42650011 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Bei Planungen und Erweiterungen von Straßen in Wasserversorgungsgebieten sowie beim Verlegen von Abwasserkanälen und Leitungen ist das Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 142 zu beachten.
Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes der Kleingewässer einschließlich ihrer Ufervegetation führen können, sind unzulässig.

Satzung der Gemeinde Neuburg über die Entwicklung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Ergänzung von Neuendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 einschließlich aller rechtsgerichteten Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.02 und Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet Ortsteil Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung und inhaltlichen Festsetzungen, erlassen.

Verfahrensvermerke:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.02
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 20.06.02 den Entwurf der Satzung hinsichtlich der Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Karte und Textteil, haben in der Zeit vom 19.07 bis zum 21.08.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können; in der Zeit vom 03.07 bis zum 19.07.02 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 21.11.02 wird als richtig dargestellt. Die nachfolgende lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 20.11.2003
Der Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die Entwicklung und Ergänzung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ortsteil Neuendorf, bestehend aus Textteil und Karte, wurde am 19.12.02 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die Satzung ist gemäß § 246 Abs. 1a des BauGB i.V.m. § 1 der Anzeigenverordnung (AnzVO) des Landes M-V dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.02.03 Az.: IV/01.02 - ze erklärt, daß er die Veröffentlichung von Rechtsvorschriften geltend macht. Die geltend gemachte Rechtsverordnung wurde erwidert.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird hiermit ausgeteilt.
Neuburg, den 20.11.2003
Der Bürgermeister

Die Satzung 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 26.11.2003 bis zum 02.12.2003 durch Aushang 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) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.12.2003 in Kraft getreten.
Neuburg, den 06.01.2004
Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung Nr. 04
über die Entwicklung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuendorf und Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB