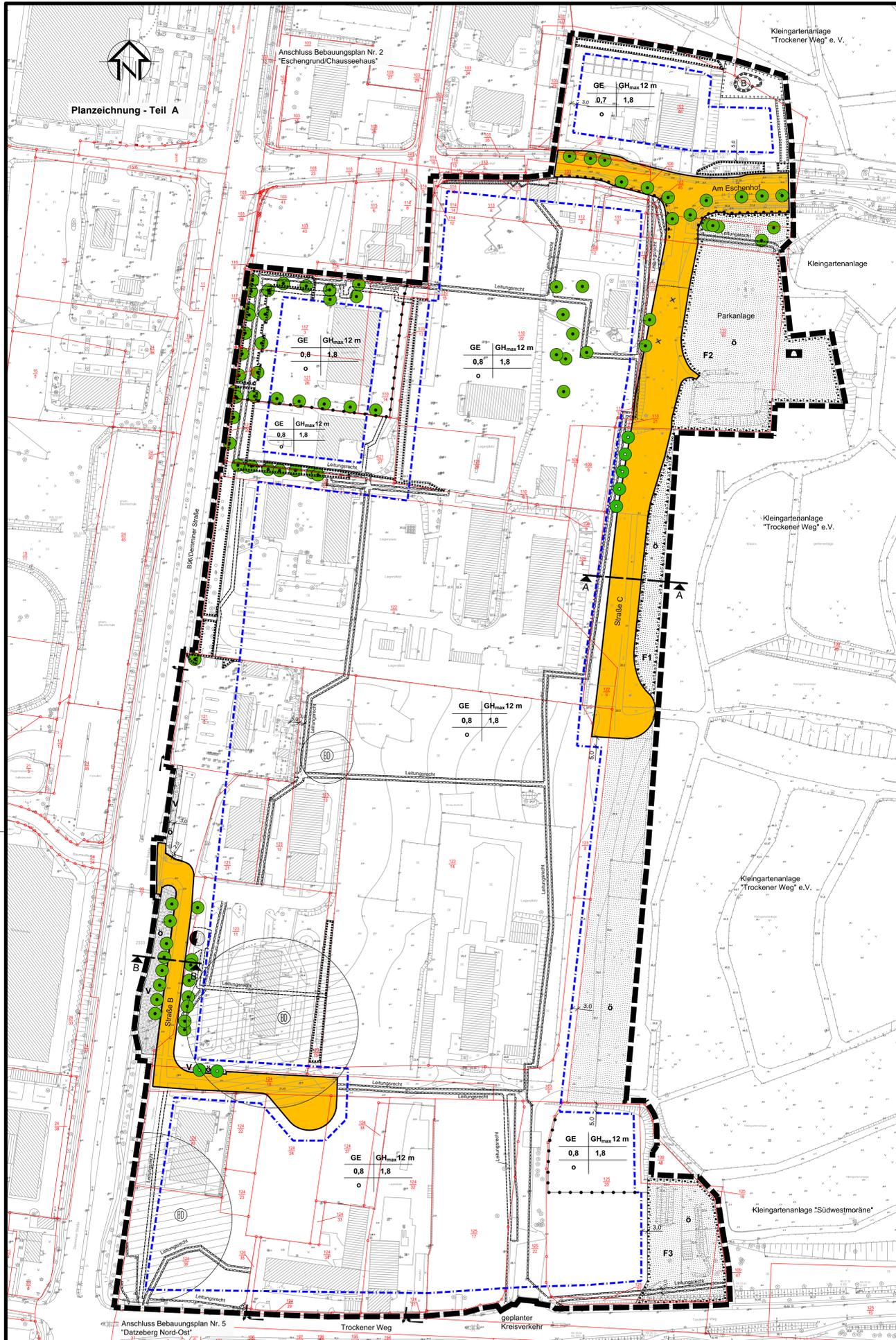




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von folgender Satzung über

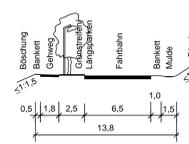


Planzeichenerklärung

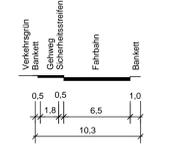
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GE Gewerbegebiet
 - GE eingeschränktes Gewerbegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - GH_{max} maximal zulässige Gebäudehöhe
 - Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o offene Bauweise
 - o Baugrenze
 - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Rechtsein-/Rechtsabzieger
 - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Trafostandort
 - Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - o öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einschrieb
 - o V - Verkehrsgrün, F1 - F3 siehe Festsetzung 1.4.1
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung s. Einschrieb
 - o Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
 - o zu erhaltender Baum
 - o zu pflanzender Baum
 - o im Zuge des Straßenbaus zu fallende Bäume
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung s. Einschrieb
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Fremdkörperfestsetzung s. Festsetzung 1.1.5
 - Bushaltestelle OPNV
 - Bodendenkmal gemäß § 2 und 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern
 - geschütztes Biotop nach § 20 NatSchG M-V
 - geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt März 2014) nach § 18 NatSchG M-V
- Bestandsangaben**
- Bestandsgebäude
 - Nebengebäude
 - vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
 - Flurstücksnummer mit -nummer
 - Schutzbauwerk
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Gebäudehöhe |
|---------------------------|---------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | |
- Hinweise**
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Die Einordnung des im Rahmenplan vorgesehenen Kreisverkehrs ist flächenmäßig möglich.
 - Längenmaße und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92.
 - Stand Topografie: Juli 1991 - März 2009
 - Stand Kataster: März 2014

Regelquerschnitte M 1:250

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUV)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauUV ausgeschlossen.
 - Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 9 BauUV Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden.** Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen. Bei zentrenrelevanten Annex-Sortimenten darf die Verkaufsstelle höchstens 150 m² betragen. Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör. (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauUV)
 - Ausnahmsweise zugelassen werden können Tankstellenshops mit einer Verkaufsstelle bis zu 150 m².** (§ 1 Abs. 5 BauUV)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauUV zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.** (Immissionsgrenzwert tags 60 dB (A))
 - Für den auf den Flurstücken 110/14, 117/3 und 121/26 vorhandenen Lebensmittel-Discounter wird erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.** Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser nach B-Plan unzulässigen Nutzung sind nur zulässig in Verbindung mit technischen Verbesserungen und wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datzberg ausgehen. (§ 1 Abs. 10 BauUV)
 - Die maximale zulässige Verkaufsstelle wird auf 800 m² begrenzt.**
 - Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauUV im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.** (§ 6 Nr. 1 BauUV)
 - Im GE und im GE-E sind gemäß § 1 Abs. 9 BauUV Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.**
 - Von den im GE und GE-E zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauUV) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauUV ebenerdige Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.**
 - Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss kann im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl zugelassen werden.** (§ 18 Abs. 6 BauUV)
 - Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauUV zulässig.** Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen der vorübergehenden Abfallaufbewahrung, wenn diese eingepflegt werden.
 - Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Die notwendigen Stellflächen der GE- und GE-E-Gebiete sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
 - Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zu bzw. von der B 96/Demminer Straße als im Plan ausgewiesen ausgeschlossen. Ausnahmen können mit Zustimmung des Straßenbausträgers nur für direkt an der Bundesstraße liegende Tankstellen, jedoch nicht für dahinter liegende Grundstücke bzw. Gewerbebetriebe, zugelassen werden.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Der Grünstreifen entlang der Kleingartenanlage (F1) ist als Lebensraum der Zauneichweide zu erhalten und mit den von der Art bevorzugten Biotopstrukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzstapeln und Baumstämmen auszustatten. Am westlichen Rand des Grünstreifens ist die Anlage eines Aufzugs für Niederschlagswasser aus den angrenzenden Kleingärten zulässig. Auf Flächen mit Lebensraumpotenzial für die Zauneichweide sind Erdarbeiten in der Zeit von Mai bis September durchzuführen. Der Baum- und Strauchbestand auf der als Parkanlage festgesetzten Fläche (F2) und an der Straße "Trockener Weg" (F3) ist dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen an Bäumen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität.
 - Mindestens 20 % der Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. Auf 10 lfd. m ist ein Baum einzeln oder gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind zur Vermeidung des unverschnürten Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen Punkt 1.6.2) zu nutzen und muldenartig anzulegen.
 - Stellflächen auf den Grundstücken sind so zu gliedern, dass auf je 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt/Geschlossene Wandraflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.
 - Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze auf den umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten; auf Antrag können Ausnahmen zugelassen werden, soweit von den Gehölzen Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können. Als Ausnahme können die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Zufahrten entsprechend Festsetzung Nr. 1.3.2 unterbrochen werden.
 - Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter und streng geschützter Tierarten (Vogel, Fledermaus) an Gebäudewänden und in Gebäudenischen sind grundsätzlich zu erhalten (siehe Punkt 3.1). Gebäude mit festgestellten Vorkommen oder Potenzial von Fledermäusen und Vögel sind vor Abriss- oder Umbauarbeiten auf Lebensstätten dieser Arten zu begutachten, ggf. sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsumternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Auf den festgesetzten Flächen sind aufbereitbare Materialien zu verwenden.
 - Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Bei Bebauung der mit Stand des Satzungsbeschlusses un bebauten Grundstücke sind die Freiflächen so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen vorzugsweise in den Pflanzflächen versickert werden kann. Überschüssiges Wasser ist in die Kanalisation zu leiten.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBAu M-V)
 - Zäune sind zur Umgrenzung des Grundstücks möglich. Sie sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten und mit standorttypischen Gehölzen abzufpflanzeln.
 - Werbeanlagen - außer am Ort der Leistung - sind nur auf Sammelzufahrten in die Hauptzufahrten des Plangebietes einzuordnen.
 - Ordnungswidrig im Sinne von § 84 (1) LBAu M-V handelt, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt.
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter (Vögel) und streng geschützter Tierarten (Zauneichweide, Fledermäuse) zu beschädigen oder zu beseitigen - siehe Festsetzungen Punkt 1.4.1 und 1.4.5. Nicht festgesetzte oder naturschutzrechtlich geschützte Bäume und Sträucher dürfen nur in der Zeit vom 1. März bis 30. September beseitigt oder auf den Stock gesetzt werden (§ 38 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - Im Zuge der weiteren Planungen sind die zu erwartenden Regen- und Schmutzwassermengen zu ermitteln und Anschlusspunkte mit neu zu abzuzimmern. Voraussetzung insbesondere für die Ermittlung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist der Nachweis freier Kapazität (Hydraulische Berechnung) und die Einhaltung der genehmigten Einleitungen in die Vorflut. Bei der Schmutzwasserentsorgung sind ggf. die Auswirkungen auf das Pumpwerk 10 zu prüfen. Die entsprechenden Detailplanungen sind mit neu zu abzuzimmern.
 - Bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes sind die noch vorhandenen Insohlungen für die Schmutzwasserentsorgung sprich Einzelanschlüssen über Kleinkränanlagen und abflusslose Götzen zu ermitteln und in eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung mit einzubinden (gemäß Abwasserersatzung der Stadt Neubrandenburg).

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 28.11.90. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Nordkurier am 04.12.90 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 03.03.11 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 31.03.11 bis 14.04.11 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 23.03.11 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.03.11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.03.11 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.04.12 bis zum 11.05.12 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Akt. Stadtratsplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist bis zum Ende der öffentlichen Auslegung schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 28.03.12 im Stadtkurier öffentlich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagersichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 28.03.12 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.06.13 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.06.13 beschlossen.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 6 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

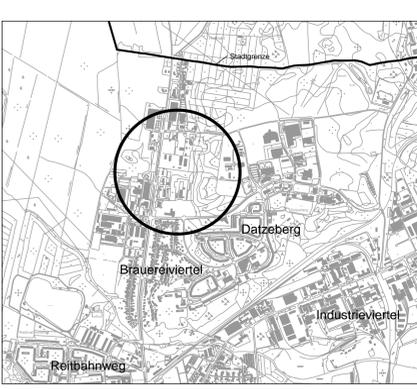
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (GVBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.08.90 (GVBl. M-V S. 206), geändert durch Gesetz vom 13.01.11 (GVBl. M-V S. 77)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.13, in Kraft seit 27.06.13

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden: Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter, Straße „Am Eschenhof“, Kleingartenverein „Trockener Weg“
 - im Osten: Kleingartenverein „Trockener Weg“
 - im Süden: Straße „Trockener Weg“
 - im Westen: Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter, Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29)
- Planungsgebiet: ca. 18,6 ha

Übersichtsanlage:



STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1
 Entwurf
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
 Abteilung Stadtplanung
 Bearbeitungsstand: März 2014 M 1:1000