

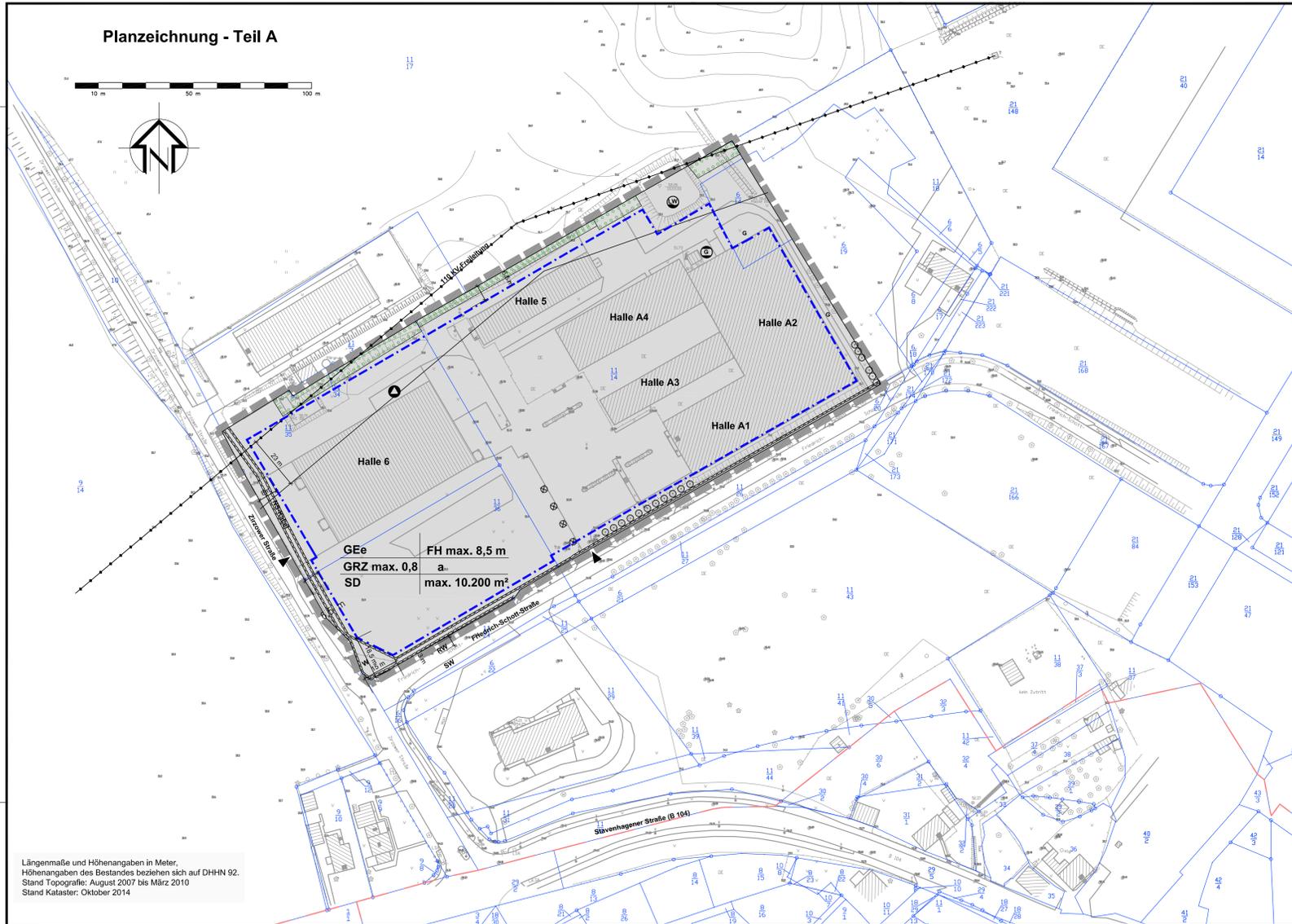


# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

### "Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße"

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 20.11.14 (BGBl. I S. 1748) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Längenmaße und Höhenangaben in Meter.  
Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHH-N 92.  
Stand Topografie: August 2007 bis März 2010  
Stand Kataster: Oktober 2014

#### Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO sind nur zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, darunter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche im Planbereich von maximal 10.200 m² mit dem Kernsortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände (9.180 m²) sowie folgenden zentrenrelevanten Randsortimenten (max. 1.020 m²): Heimtextilien, Haushaltsgegenstände, Geschirr, Lampen, Glaswaren, keramische Erzeugnisse, Korb- und Flechtwaren, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die im GEe allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig.
  - Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GEe die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3 Vergnügungstätten, nicht zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Die überbaubaren Flächen ergeben sich durch das mittels Baugrenzen festgelegte Baufeld.
  - Nebenanlagen, die Gebäude sind sowie Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als dass die Längenbeschränkung für Gebäude von 50 m entfällt.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 46 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 von 56 dB tags (6.00 h bis 22.00 h) und von 36 dB nachts (22.00 bis 6.00 h) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Entlang der Plangebietsgrenzen zur Zirzower Straße und zur Friedrich-Schott-Straße ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ein mindestens 3 m breiter Streifen gärtnerisch zu gestalten.
  - Stellplätze sind mit Laubbäumen zu überstellen. Je 3 Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum oder je 6 Stellplätze ein mittelkroniger als Hochstamm, STU 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mittels Anfahrtschutz gegen Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Mindestgröße der Baumscheibe 3 m.

kleinkronige Laubbäume	Acer campestre "Elsrijk"
- Feldahorn	Carpinus betulus "Fastigiata"
- Pyramiden-Hainbuche	Prunus x schmidtii
- Zierkirsche	Quercus robur "Fastigiata Koster"
- Pyramidenleiche	
mittelkronige Bäume	Acer platanoides "Cleveland"
- Spitzahorn	Crataegus lavallei "Carrieret"
- Apfeldorn	Prunus padus "Schloss Tiefurt"
- Traubenkirsche	Sorbus aria "Magnifica"
- Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
- Schwedische Mehlbeere	
- Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Diese ist in den 5 m breiten Abschnitten zweireihig und in 3 m breiten Abschnitten einreihig auszubilden. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,5 m.  
Straucharten (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 70-90 cm)
  - Felsenbirne Amelanchier ovalis
  - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
  - Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
  - Hundrose Rosa canina
  - Weinrose Rosa rubiginosa
- Die Pflanzgebote sind im auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst vom Vorhabenträger auszuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
GEe Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl (§ 17 und 19 BauNVO)  
FH max. maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO)  
10.200 m² maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauGB  
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauGB
- Verkehrsräume** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
▲ Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
⊙ Gashelzhaus  
⊙ Löschwasserteich  
⊙ Müllsammelstelle
- Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB  
⊙ Baum erhalten  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen** § 9 Abs. 6 BauGB  
110 KV 110-KV-Freileitung mit Schutzbereich (im Planbereich)
- Sonstige Planzeichen**  
Gebäudebestand  
A1 Bezeichnung der vorhandenen Halle im Geltungsbereich  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Böschung  
Baumbestand  
zu fallender Baum  
Straßenleuchte  
Schacht  
Satteldach  
SD  
23 m Maßangabe

#### Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Firsthöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	max. Gesamtverkaufsfläche

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung-PlanZv) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft am 11.04.15

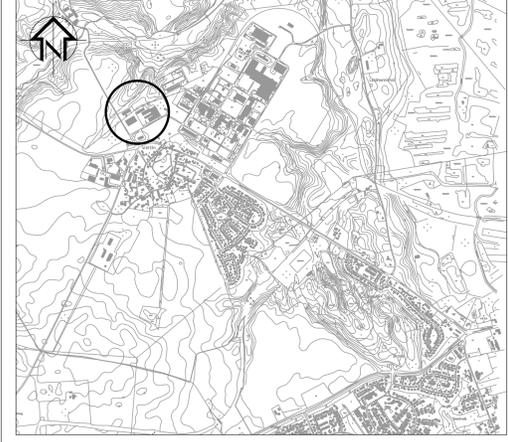
#### Geltungsbereichsgrenzen

- Im Nordwesten:** die nordwestliche Grenze der Flurstücke 11/35 und 11/14, Flur 3, Gemarkung Weitin
- Im Nordosten:** die nordöstliche Grenze der Flurstücke 11/14 und 6/14, Flur 3 Gemarkung Weitin
- Im Südosten:** die Friedrich-Schott-Straße (Flurstück 11/26, Flur 3 Gemarkung Weitin)
- Im Südwesten:** die Zirzower Straße (Flurstück 10, Flur 3, Gemarkung Weitin)
- Planungsgebiet:** ca. 3,06 ha

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom 05.02.15. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 25.02.15 erfolgt.
  - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am ..... beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
  - Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ..... erfolgt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt
- 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 am ..... 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 ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausfertigt.
- Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am ..... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

#### Übersichtsplan



## STADT NEUBRANDENBURG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

### "Fachmarkt Friedrich-Schott-Straße"

#### Entwurf

Gemarkung Weitin Flur 3  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung  
 Arbeitsstand: Mai 2015 M 1 : 1.000