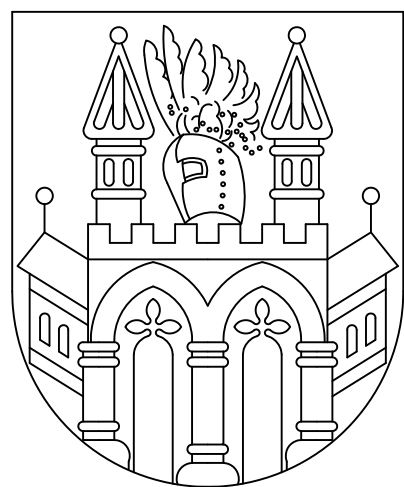




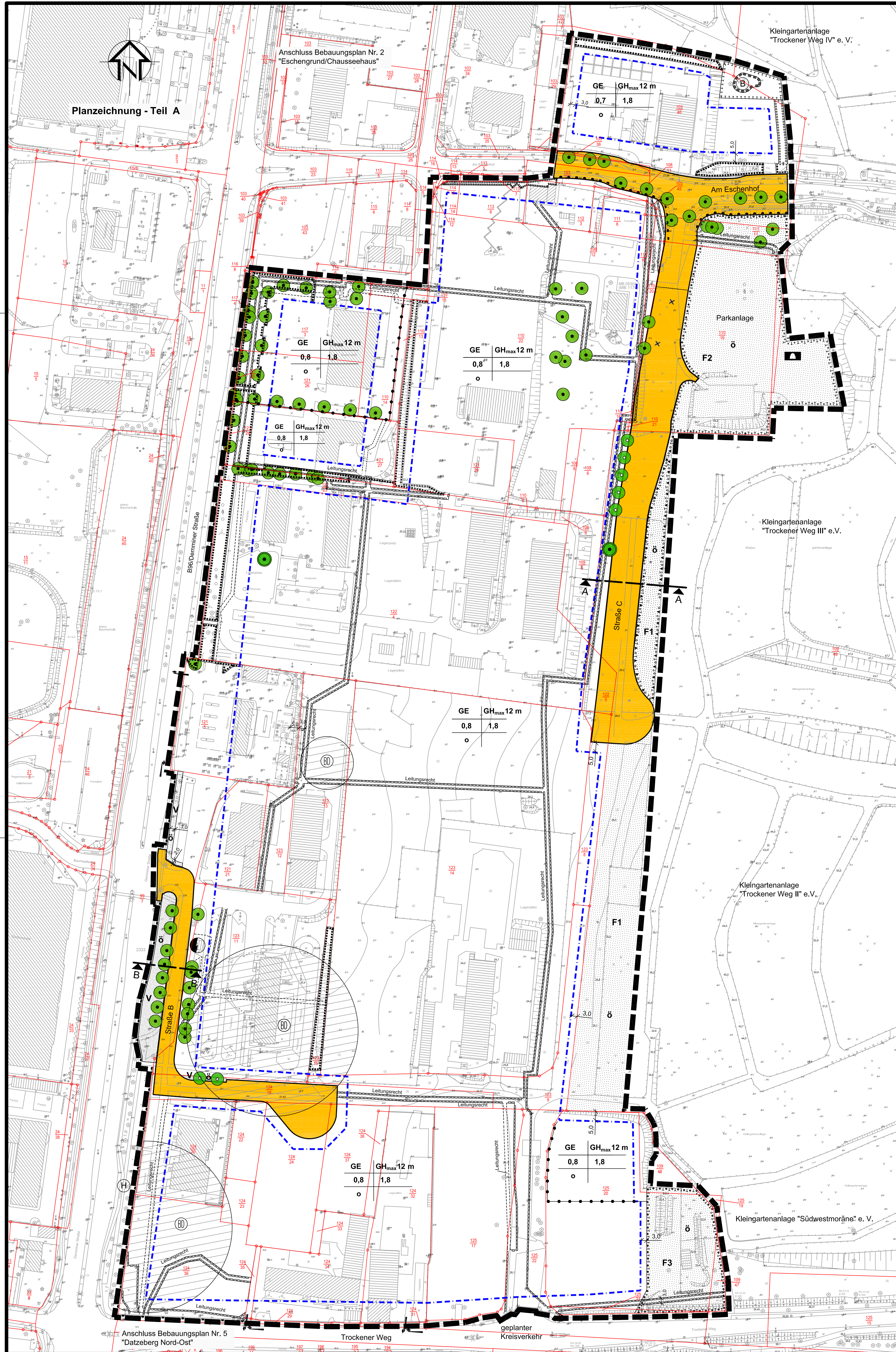
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

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

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 (1) 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 (LBauO 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 vom

folgende Satzung über

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

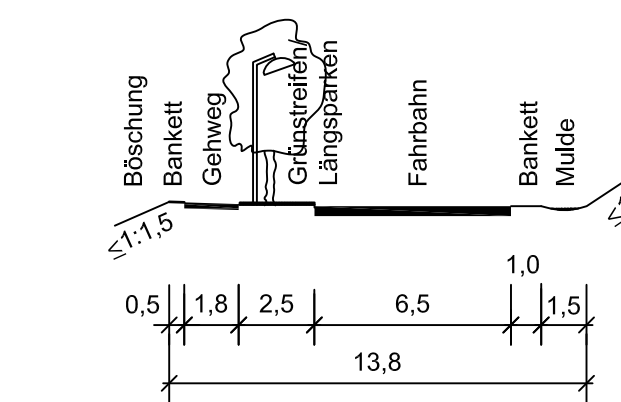


Planzeichenklärung

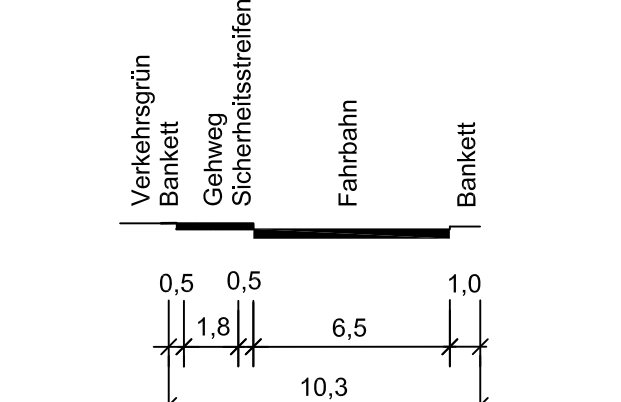
1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
GH _{max} maximal zulässige Gebäudehöhe	
3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Rechtsin-Rechtsabzieger	
5. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Trafostandort	
6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einschrieb	
V - Verkehrsgrün, F1 - F3 siehe Festsatzung 1.4.1	
7. 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
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung s. Einschrieb	
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
zu erhaltender Baum	
zu pflanzender Baum	
im Zuge des Straßenbaus zu fällende Bäume	
8. 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. Festsatzung 1.1.5	
Bushaltestelle ÖPNV	
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
Bodendenkmal gemäß §§ 2 und 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern	
geschütztes Biotop nach § 20 NatSchG M-V	
geschützte Bäume (Erfassungzeitpunkt März 2014) nach § 18 NatSchG M-V	
Bestandsangaben	
Hauptgebäude	
Nebengebäude	
Vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen	
Flurstücksgrenzen 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 Rahmengen Datzeberg für die Kreuzung der Straßen Trockener Weg/Datzebergstraße vorgesehenen Kreisverkehrs ist flächenmäßig möglich.	
- Längsmaße und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92.	
- Stand Topografie: März 1991 - März 2009	
- Stand Kataster: März 2014	

Regelquerschnitte M 1:250

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Im Gewerbegebiet **sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet** ist die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
 - Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet **sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerk- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerkbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen. Bei zentralrelevanten Annex-Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.
Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz- und Kfz-Zubehör. (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)
 - Ausnahmsweise zugelassen werden können Tankstellenhops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m². (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (Immisionsrichtwerte 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 Datzeberg ausgehen. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
Die maximale zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 m² begrenzt.
- Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsbetriebe werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im GE **und im GE-E** sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordelfartige Betriebe nicht zulässig.
- Von den im GE **und im GE-E** zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenerdige Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.
- Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss kann im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen der vorübergehenden Abfallaufbewahrung, wenn diese eingegründet werden.
- Verkehrsfähigen, 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 abzumessen.
 - Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zu bzw. von der 96/Demminer Straße als im Plan ausgewiesen ausgeschlossen.
Ausnahmen können mit Zustimmung der Stadtvertretung 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 Zaunleidechse zu erhalten und mit den von der Art bevorzugten Biotopstrukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzstapeln und Baumstümpfen auszustatten. Am westlichen Rand des Grünstreifens ist die Anlage eines Aufgrabens für Niederschlagswasser aus den angrenzenden Kleingärten zulässig. Auf Flächen mit Lebensraumpotential für die Zaunleidechse 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 Grundstücks- und 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 Versickerung des unverschnitzten 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 Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.
 - Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze auf den ungenutzten 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 Festsatzung Nr. 1.3.2 unterbrochen werden.
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfasst die Befugnisse der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Auf den festgesetzten Flächen sind aufnehmbare Materialien zu verwenden.
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Bei Bebauung der mit Stand des Satzungsbeschlusses unbebauten 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

- gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)
- Zäune sind zur Umgrenzung des Grundstücks möglich. Sie sind innerhalb der Grundstücks- grenzen zu errichten und mit standorttypischen Gehölzen abzufpflanzeln.
 - Werbeanlagen - außer am Ort der Leistung - sind nur auf Sammelabstellflächen an den Hauptzu- fahrten des Plangebietes an den Kreuzungen Demminer Straße/ Trockener Weg und Am Eschengrund/Planstraße C einzuordnen.
 - Ordnungswidrig im Sinne von § 84 (1) LBauO M-V handelt, wer gegen die gestalterischen Fest- setzungen verstößt.

Nachrichtliche Übernahme

- Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter (Vögel) und streng geschützter Tierarten (Zaunleidechse, Fledermause) zu beschädigen oder zu besiedeln - 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 besenigt 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.s.w. abzustimmen. Voraussetzung insbesondere für die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist der Nachweis freier Kapazität (Hydraulische Berechnung) und die Einhaltung der genehmigten Einleitmengen in die Vorflut. Bei der Schmutzwasserentsorgung sind ggf. die Auswirkungen auf das Pumpwerk 10 zu prüfen. Die entsprechenden Detailplanungen sind mit neu.s.w. abzustimmen.
- Bei der Erschließung des Bebauungsgebietes sind die noch vorhandenen Inselöffnungen für die Schmutzwasserentsorgung sprich Einzelöffnungen über Kleinkläranlagen und abflussfähige Gruben zu eliminieren 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 29.11.90. Die örtliche 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 Raumordnungs-gesetz (ROG) am 03.03.11 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeile gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- 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 22.03.12 den 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der 1. 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, Abt. Stadtplanung, 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.12 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 15.05.14 den 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der 3. 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 04.07.14 bis zum 05.08.14 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.06.14 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.
- 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

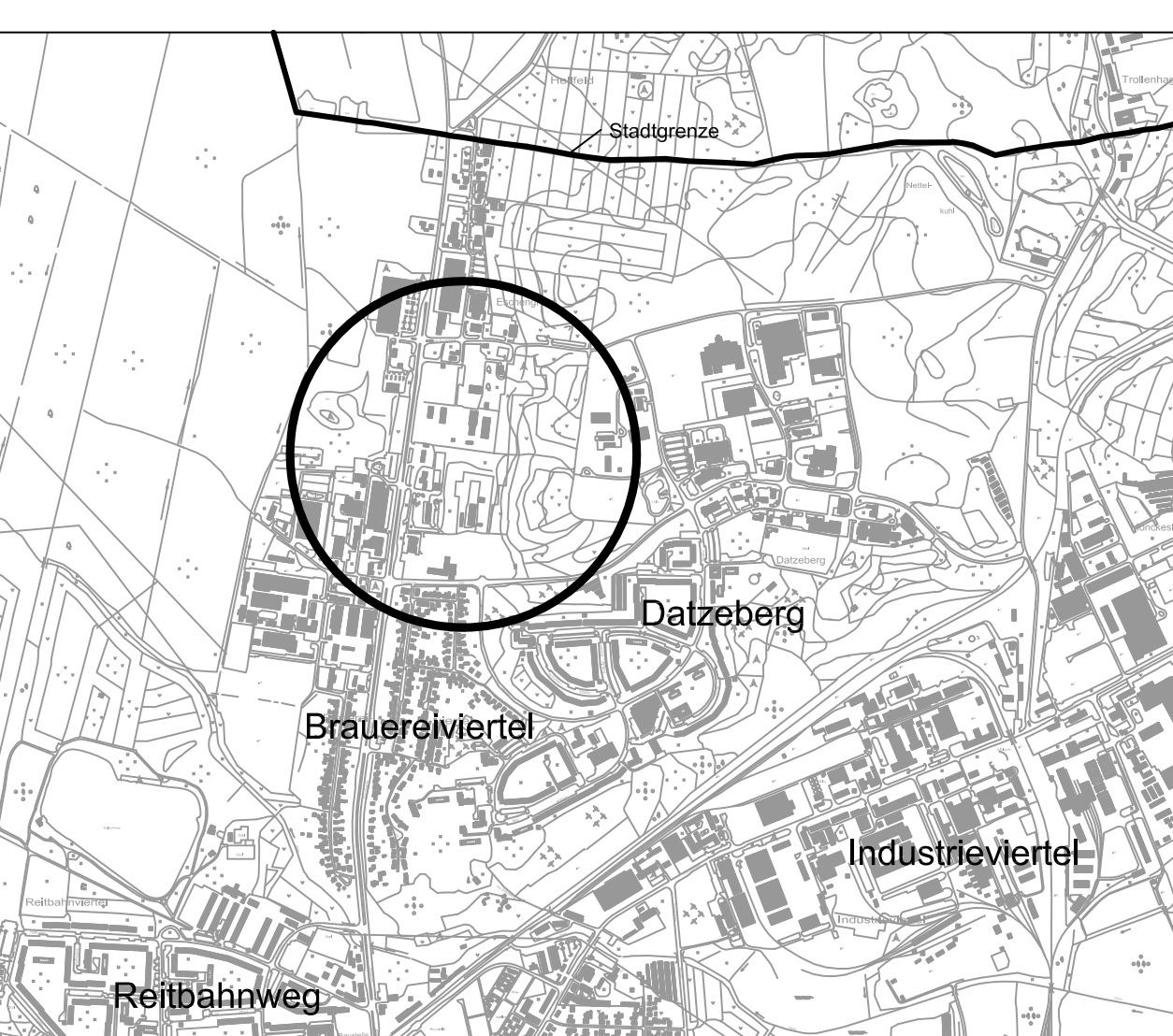
Rechtsgrundlagen:

- 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Plankinhalt (Planzeichnungs-Verordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (GVBl. M-V S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO 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 - LPG) 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 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. 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, 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, in Kraft getreten am 11.04.15

Geltungsbereichsgrenzen:

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

Übersichtsplan:



STADT NEUBRANDENBURG

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

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Mai 2015

M 1: 1000