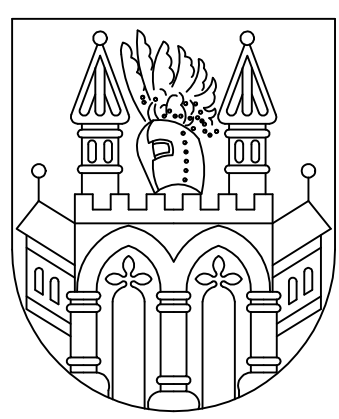


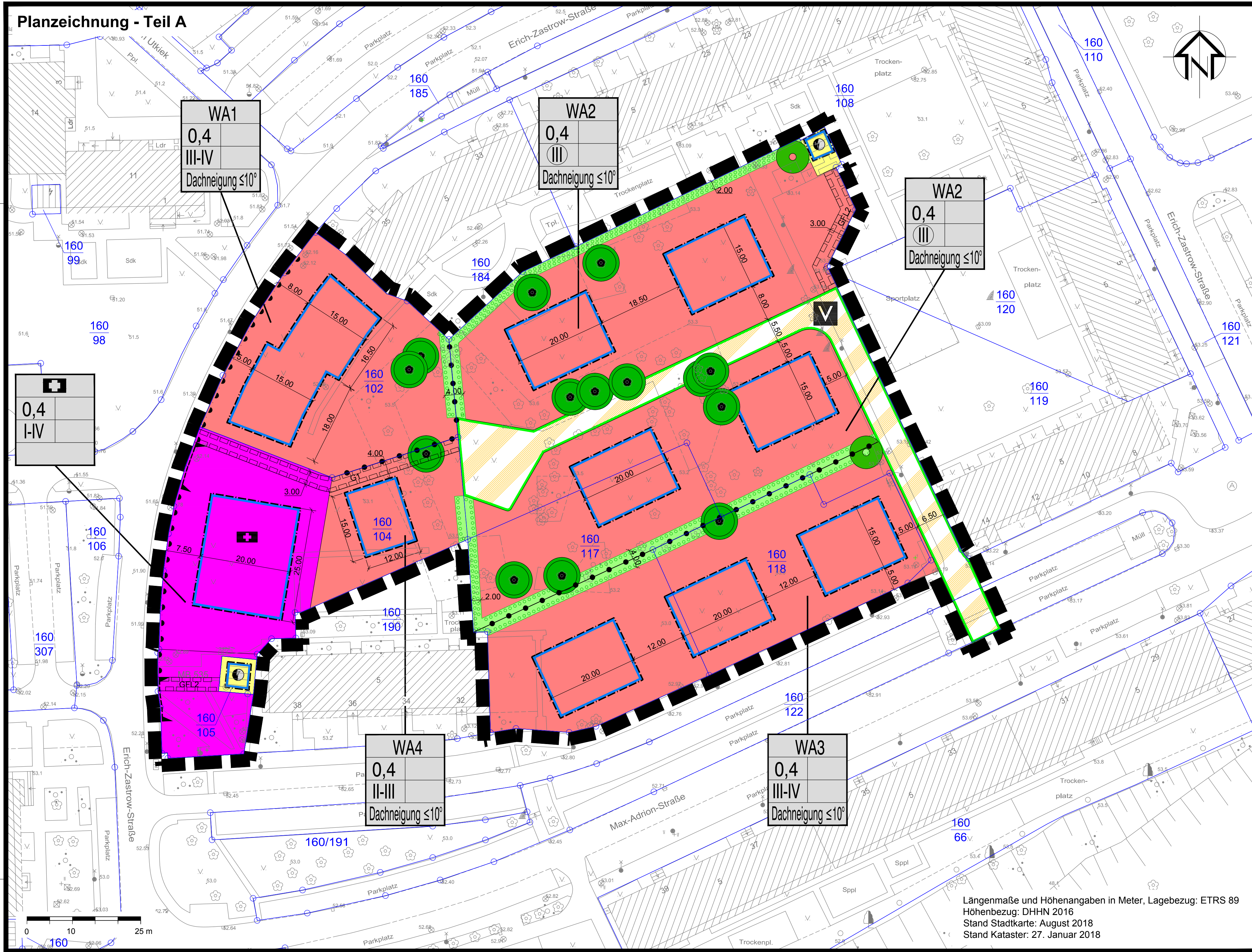


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123

"Erich-Zastrow-Straße / Max-Adrion-Straße"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XX.XX.XX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.1.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

1.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 1.2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports dürfen im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße und den Baufeldern und zwischen den Baufeldern des jeweiligen Baugebietes bis zur Verlängerung der hinteren Baugrenze errichtet werden.
- 1.2.2 Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen.
- 1.2.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zugelassen.

1.3 Bepflanzungen gemäß § 25 BauGB

- 1.3.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen
- 1.3.2 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 einzuzüchten.
- 1.3.3 Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich.

Pflanzliste 1: Niedrige Sträucher und Halbsträucher bis mittelgroße Sträucher			
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Ligustrum vulgare „Lodense“	niedriger Liguster
Cotoneaster Arten		Symphoricarpos chinensis	Purpurbeere
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Spiraea bumalda anthony Waterer	Sommerspiere	Spiraea froebelii	Strauchspiere
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere	Symphoricarpos orbiculatus	Korallenbeere
Salix purpurea nana	niedrige Purpurweide	Forsythia ovata	Tetragold
Deutzia gracilis	Sternchenstrauch	Stephanandra incisa	Kranzspiere
Beetrosen			

Pflanzliste 2: Große Sträucher			
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaea	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume			
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus serrulata in Sorten	Zierkirsche
Aesculus carnea	Scharlachkastanie	Prunus subhirtella in Sorten	Zierkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Malus Hybriden	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 4: Großkronige Bäume			
Acer	Ahorn	Robinia pseudoacacia	Robinie
Quercus	Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia	Linde		

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig.

Planzeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- I-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse - zwingend § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Bau** Baugrenze § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- 3. Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Fl** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 4. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- V** private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Str** Straßenbegrenzungslinie
- Ein** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Ein** Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Fl** Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- An** Anpflanzen von Bäumen
- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- G** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke
- 8. Sonstige Planzeichen**
- U** Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- A** Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
- 18.00** Bemaßung in Metern § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bestandsangaben**
- Fl** vorhandene bauliche Anlagen
- Fl** Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer
- Fl** vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen
- WA1** Art der baulichen Nutzung
- I-IV** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
- III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert bzw. zwingend
- D** Dachneigung
- Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
- G** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)
- B** geschützte Bäume § 18 NatSchAG M-V

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331)
- 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), zuletzt geändert §§ 2, 4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258)
- 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, 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

Verfahrensvermerke

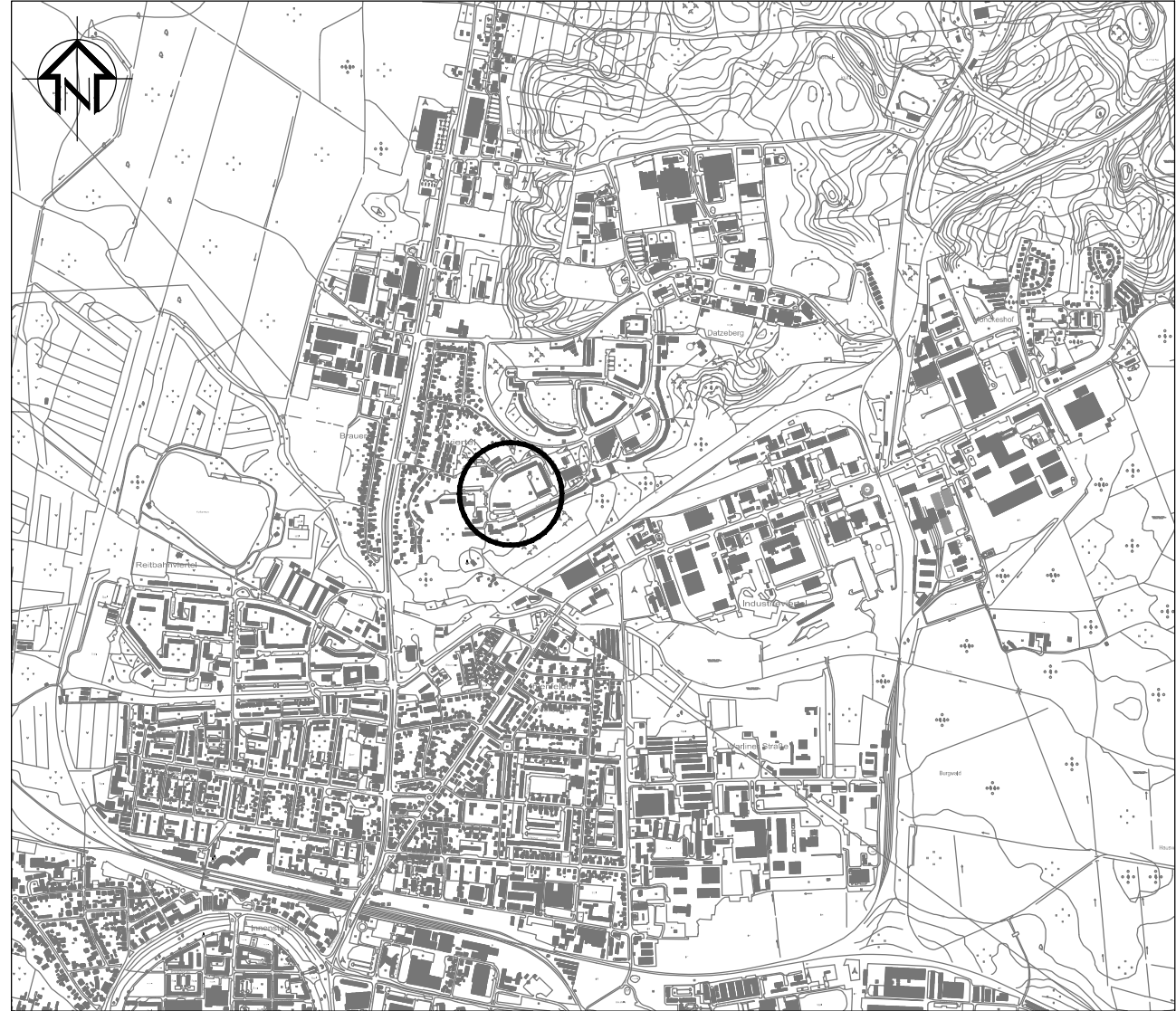
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 14.12.17. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 24.01.18 erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.03.18 bis zum 16.03.18 durchgeführt worden.
3. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am XX.XX.XX den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am XX.XX.XX beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG).
5. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am XX.XX.XX von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XX erfolgt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XX.XX.XX bis zum XX.XX.XX 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am XX.XX.XX im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
9. 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 XX.XX.XX geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XX von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XX gebilligt.
11. 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) ausgefertigt.
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden 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 XX.XX.XX 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 XX.XX.XX in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

- im Norden: die östliche Grenze des Flurstücks 160/184, die südliche Begrenzung der Flurstücke 160/184 und 160/108,
- im Osten: in Weiterführung der westlichen Grenze der Flurstücke 160/108 und 160/119 sowie
- im Süden: die südliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 160/104, in Weiterführung der östlichen Begrenzung des Flurstücks 160/105, die westliche und südliche Begrenzung des Flurstücks 160/117, die südliche Begrenzung des Flurstücks 160/118 sowie die gedachte Verbindung zwischen der südöstlichen Ecke des Flurstücks 160/118 mit der südwestlichen Ecke des Flurstücks 160/119 sowie
- im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102

Planungsgebiet: 1.413 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123

"Erich-Zastrow-Straße/ Max-Adrion-Straße"

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: August 2018 M 1:1000