

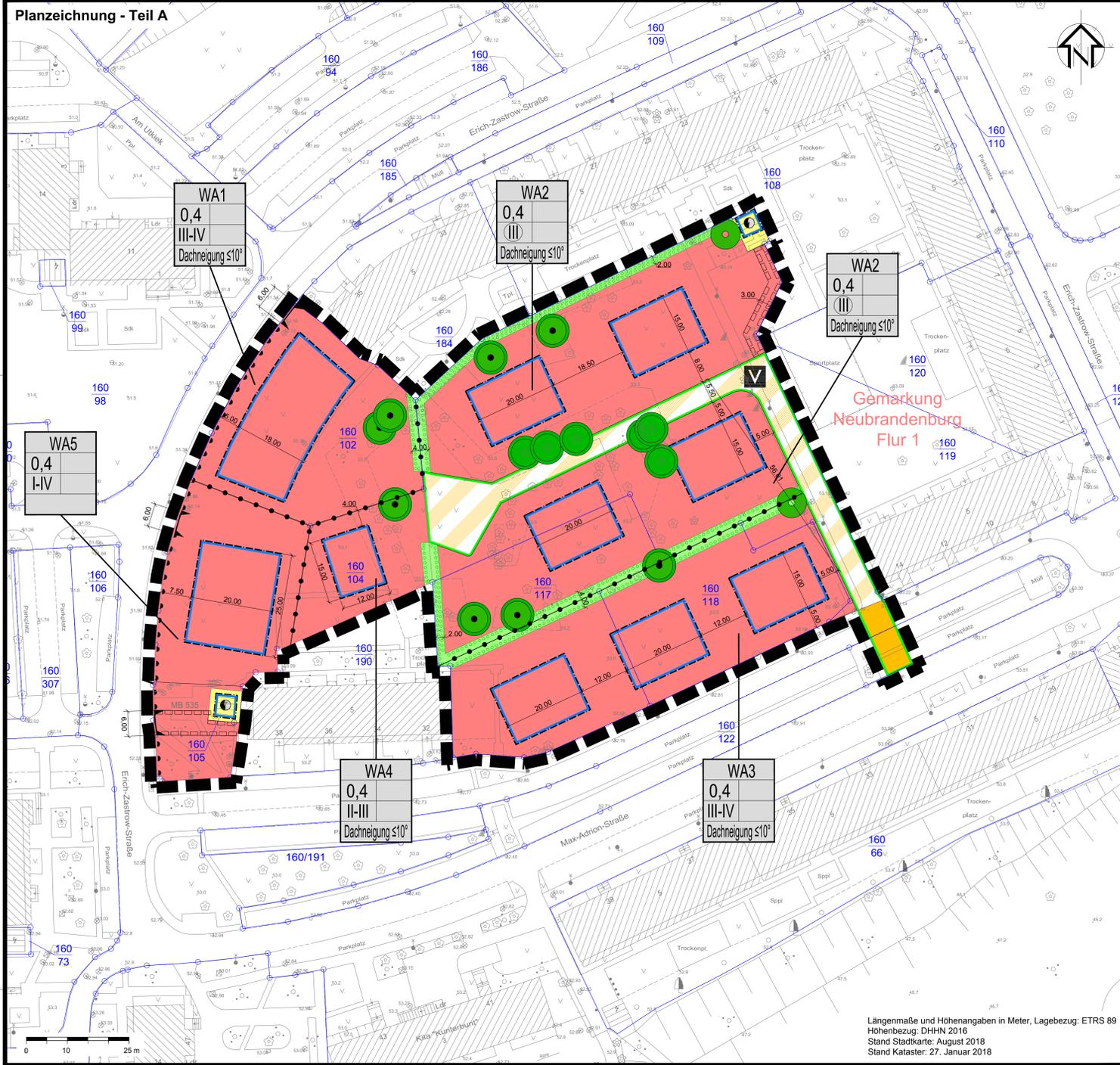


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVBl. 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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 bis WA4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 bis WA4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA5 sind nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen der Verwaltung allgemein zulässig. (§ 4 Abs. 2, 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA5 sind Wohngebäude, Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen unzulässig. (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)
 - In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - 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 der Verlängerung der hinteren Baugrenze errichtet werden.
 - Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen.
 - In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Beplantungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 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 einzurünnen.
 - Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich.

Hypericum calycinum	Johanniskraut	Ligustrum vulgare „Lodense“	niedriger Liguster
Cotoneaster Arten		Symphoricarpos chenaaultii	Purpurbeere
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	Ribes sanguineum	Blujohannisbeere
Spiraea bumalda anthony Waterer	Sommerspiree	Spiraea foebellii	Strauchspiere
Spiraea thunbergii	Frühlingsspiere	Symphoricarpos orbiculatus	Korallenbeere
Salix purpurea nana	niedrige Purpurweide	Forsythia ovata	Tetragoldglöckchen
Deutzia gracilis	Sternchenstrauch	Stephanandra incisa	Kranzspiere
Beetrosen			

Ameilanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaea	Pflaflenhücheln	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus serrulata in Sorten	Zierkirsche
Aesculus carnea	Scharlachkastanie	Prunus subhirtella in Sorten	Zierkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria in Sorten	Mehlebeere
Malus Hybriden	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Acer	Ahorn	Tilia	Linde
Quercus	Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Fagus Sylvatica	Rotbuche

- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)**
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 bis WA4 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
Baugrenze	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
4. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen	
Erhalt von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadwerke	
7. Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Bemaßung in Metern	
Bestandsangaben	
vorhandene bauliche Anlagen	
Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer	
vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen	
WA1	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
I-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert bzw. zwingend
Dachneigung	Dachneigung
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)	
geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG M-V

Hinweise

Für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer Naturstutzgenehmigung.

Um eine gesetzeskonforme Umsetzung der Baumaßnahme gemäß § 44 BNatSchG zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung (Brutvögel): Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen ist die Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb des Brutzeitraumes im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
- Vermeidungsmaßnahme (Fledermäuse): Bei der Veränderung der derzeitigen Beleuchtung ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das die direkte Bestrahlung von Quartieren in den angrenzenden Plattenbauten ausschließt.
- Erhaltungsmaßnahme (Brutvögel, Fledermäuse): Im B-Plan-Gebiet sind möglichst ein Teil der vorhandenen Gebüschformationen an den Bochsgrändern und ältere Bäume zu erhalten. Günstig ist die Einbindung von Hecken als Begrenzung für die neuen Grundstücke. Werden ältere Bäume erhalten, ist während der Baumaßnahme ein Einzelbaumschutz (Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen) vorzusehen.

Sind bauliche Änderungen an nördlichen Trafohäuschen vorgesehen, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Vermeidungsmaßnahme (Hausrotschwanz): Entweder eine Bauzeitenregelung; bauliche Änderungen in der Zeit vom Mitte März - Anfang September (also außerhalb der Brutzeit der Art) oder die Vermeidung zur Anlage des Nestes vor Brutbeginn (Verschluss des Hohleneinganges bis Mitte März).
- Ersatz (Hausrotschwanz): Bei baulichen Änderungen an Trafohäuschen ist ein Nistkasten für Nischenbrüter (Typ NBH) der Firma Hassefeldt oder ein vergleichbarer Nistkasten in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes vor dem Eingriff in Begleitung eines Fachkundigen zu installieren.

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: die östliche Grenze des Flurstücks 160/184, die südliche Begrenzung der Flurstücke 160/184 und 160/108, 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 die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102

im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102

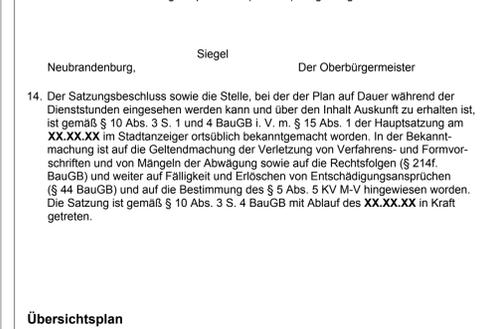
Planungsgebiet: 1,413 ha

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 (Planzeichenerklärungs-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- 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 18.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 20.10.16 mit der 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 04.11.16 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 05.11.16

Verfahrensvermerke

- 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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.03.18 bis zum 16.03.18 durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am XX.XX.XX den 1. 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 Raumordnungsgesetz (ROG) am XX.XX.XX beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- 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 zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XX erfolgt.
- 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, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abl. 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 bekannt gemacht worden.
- 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, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abl. 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 bekannt gemacht worden.
- Der 2. 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, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abl. 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 bekannt gemacht worden.
- Der 2. 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, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abl. 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 bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der begründeten 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.
- 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.
- 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 Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XX 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) ausgesetzt.



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123

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

2. Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: März 2019 M 1:500