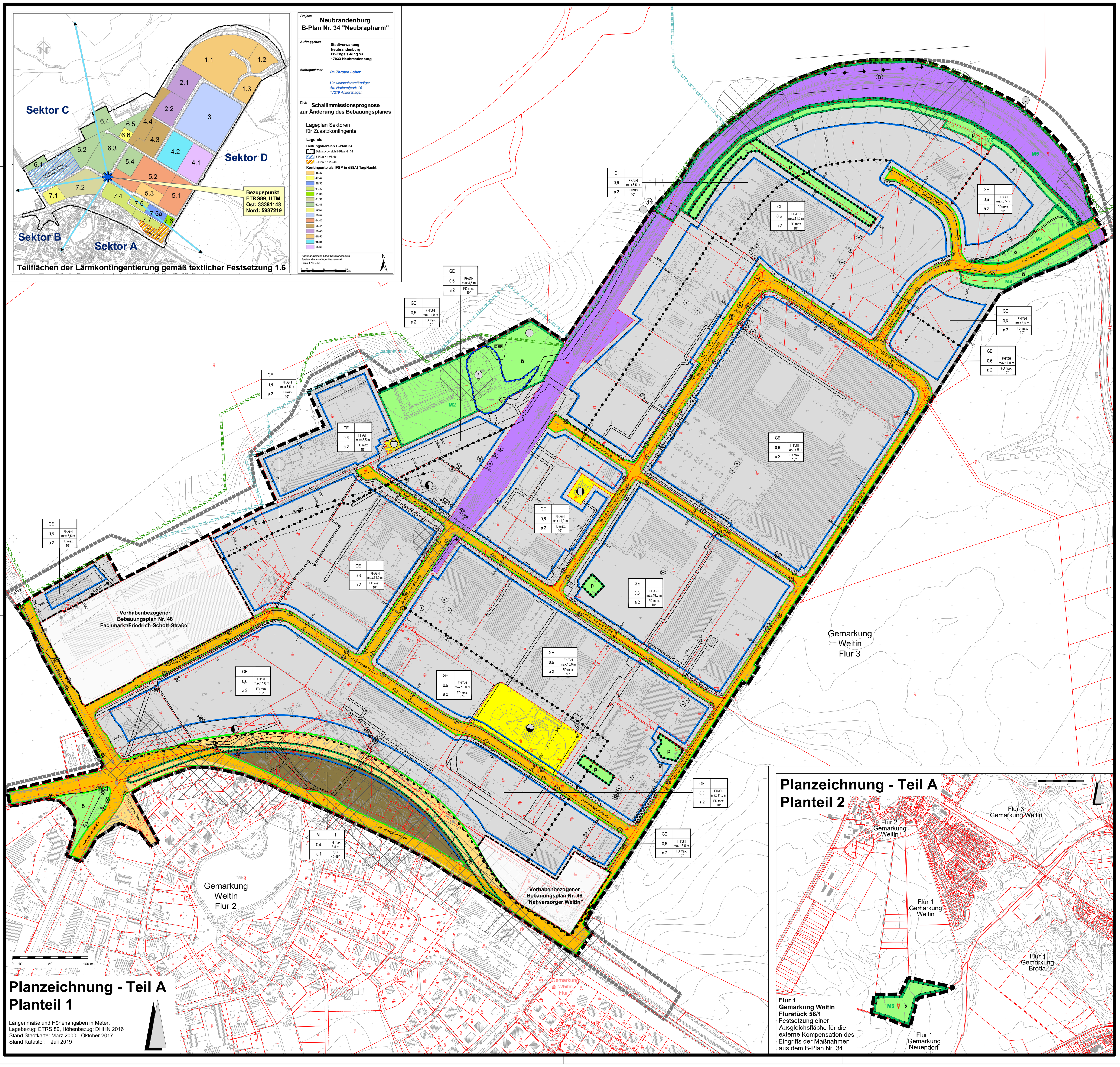
SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.17 (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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.19 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom __.__.__ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GI	Industriegebiet	§ 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 17 und § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 und § 20 BauNVO
TH max.	im MI zulässige Traufhöhe Bezugspunkt: Oberkante natürliches Gelände	§ 16 BauNVO
FH/GH max.	im GE, GI zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe Bezugspunkt: Oberkante natürliches Gelände	§ 16 BauNVO

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO und § 23 (3) BauNVO)

a1	abweichende Bauweise im MI	§ 22 (4) BauNVO
a2	abweichende Bauweise im GE, GI	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche einschließlich Lärmschutzmaßnahmen erst mit Realisierung der Umverlegung der B104/Stavenhagener Straße
- Straßenbegrenzungslinie
- Industriebahnanlage
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 4 und 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen; für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung — § 9 (1) 12 und 14 BauGB
- Elektrizität
- Wasser
- Fernwärme
- Abwasser

6. Grünflächen (9 (1) 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö öffentliche Grünfläche (Stadt Neubrandenburg)
- p private Grünfläche

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

- (R) Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und § 6 BauGB)

- M4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft mit Nr. — § 9 (1) 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25b BauGB
- Erhaltung von Bäumen — § 9 (1) 25b BauGB

9. Sonstige Planzeichen

- mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger — § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Satzung 13.01.1999)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (maximal zulässige Gebäudehöhen) — § 16 (5) BauNVO

10. Darsstellungen ohne Normcharakter

- SD Dachform: Satteldach
- FD Dachform: Flachdach
- bestehende 110 KV Freileitung mit Schutzbereich (beidseitig 23,00 m)
- Lärmschutzmaßnahmen (Wall-Wand-Kombination) - erst mit Realisierung der Umverlegung der B104/Stavenhagener Straße (aufschiebend bedingtes Baurecht)
- CEF vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality)

Bestandsangaben

- vorhandene bauliche Anlagen
- 21/127 Flurstücksgrenze mit -nummer
- Flurgrenze
- Böschung
- ·51,6 vorhandener Höhenpunkt (Bezug: DHHN 2016)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	maximal zulässige Traufhöhe / First- oder Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform mit Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- oberirdische Leitungsführung
- unterirdische Leitungsführung — Fm Fernmelde, E Elektro
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - (L) Landschaftsschutzgebiet
  - (FFH) FFH-Gebiet
  - (B) Geschütztes Biotop
- gesetzlich geschützte Bäume — § 18 NatSchAG M-V
- (R)—(R) gesetzlich geschützte Baumreihe — § 19 NatSchAG M-V
- (A)—(A) gesetzlich geschützte Allee — § 19 NatSchAG M-V
- Bodendenkmal
- (D) Einzeldenkmal

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste nicht zulässig.

1.1.3 Industriegebiet (GI, § 9 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste nicht zulässig.

1.1.4 Ausnahmen für den Werksverkauf (Annexhandel)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Wege der Ausnahme nach § 31 (1) BauGB nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als Bezug für die einzuhaltenden Höhenmaße die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)
im MI: maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut) 3,5 m
im GE, GI: maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante First) siehe Eintrag

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
im MI: **a1** die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als dass die zulässige Gebäudelänge von 50,0 m auf 25,0 m verkürzt wird
im GE, GI: **a2** die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als dass die Längenbeschränkung von 50,0 m entfällt

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.4.1 Garagen
Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Lagerflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen nicht zulässig.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.5.1 Im gesamten Bereich der mit Leitungen belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.

1.5.2 Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren.

1.5.3 Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehen Flächen das Fahrrecht zu den Trafostationen und zum Rückhaltebecken.

1.6 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m² Tag	Nacht
1.1	65	50
1.2	65	50
1.3	65	50
2.1	65	45
2.2	65	45
3	63	57
4.1	65	60
4.2	65	55
4.3	65	41
4.4	65	41
5.1	64	40
5.2	64	40
5.3	45	30
5.4	62	45

Teilfläche	IFSP in dB(A)/m² Tag	Nacht
6.1	62	45
6.2	62	45
6.3	62	45
6.4	62	45
6.5	62	45
6.6	47	47
7.1	62	50
7.2	61	36
7.4	61	32
7.5	61	32
7.5a	55	30
7.6	61	35
7.7	61	32

Der Bauherr/Architekt hat über die Einhaltung der erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße in Eigenverantwortung einen Nachweis zu führen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach folgender Methode:
Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung (es sind die realen Höhen der Immissionsorte und der Lärmschutzanlage anzuwenden) berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung: $L_{r,j} \leq L_{IK,j}$

erfüllt. Die Berechnung von $L_{IK,j}$ (auch als Immissionskontingent bezeichnet), erfolgt ausgehend von den Emissionskontingenten der vom Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen nach DIN 9613-2, wie folgt:
$L_{IK,j}$ ist die nach DIN 9613-2 berechnete Schallimmission am Ort j unter folgenden Randbedingungen:

- die IFSP werden im Bereich der vom Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche als Flächenschallquellen in einer Höhe von 1 m über Geländeoberkante angesetzt,
- die Höhe der maßgeblichen Immissionsorte j wird mit 4,8 m über Geländeoberkante angesetzt,
- der Lärmschutzwall an der Stavenhagener Straße (neu), ist - unabhängig von den real vorhandenen Gegebenheiten - als abschirmendes Hindernis mit einer Höhe von 6 m an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lage zu berücksichtigen,
- keine Berücksichtigung der Abschirmung durch Hindernisse auf allen Teilflächen des Bebauungsplanes, für die Emissionskontingente festgesetzt sind,
- keine Berücksichtigung von Reflexion,
- keine Berücksichtigung von seitlichem Umweg,
- Umgebungsbedingungen: 10 °C; 70% Luftfeuchtigkeit,
- keine meteorologische Korrektur,
- keine Ruhezeitenzuschläge,
- keine Impuls- oder Tonhaltigkeitszuschläge

Für die in der folgenden Tabelle definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem ETRS89/DREF91, Abbildung UTM33: Ost: 33381148 m, Nord: 5937219 m) erhöhen sich die IFSP um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Richtungssektor	Richtungssektor	
k		Tag dB(A)	Nacht dB(A)
A	von 129° bis 213°	0	0
B	von 213° bis 262°	2	2
C	von 262° bis 348°	10	9
D	von 348° bis 129°	15	13

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist für die Immissionsorte j im Richtungssektor k das Immissionskontingent $L_{IK,i}$ um das Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ zu erhöhen ($L_{IK,i}$ ist durch $L_{IK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen).

Die Berechnung der Schallimmissionen durch das beantragte Vorhaben erfolgt nach TA-Lärm (Zusatzbelastung nach TA-Lärm). Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist erfolgt, wenn die Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nach TA-Lärm kleiner oder gleich den Immissionskontingenten gemäß oben dargelegtem Verfahren sind oder die Beurteilungspegel 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen (Kappungsgrenze).

1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

V 1: Brutvögel
Zur Vermeidung des Verlustes von Gelegen oder der Tötung von Nestlingen sowie zur Vermeidung von Störungen zur Brutzeit von europäischen Vogelarten ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März bis 30. September) zulässig.

V 2: Fortpflanzungsstätten in Gehölzen
Nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Um die Tötungen oder Störungen von Tieren zu vermeiden, ist die Gehölzentnahme ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

V 3: Ökologische Baubegleitung bei der Fällung von Höhlenbäumen
Vor der Fällung von Höhlenbäumen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die Höhlen als Quartier und/oder Fortpflanzungsstätte von Tierarten genutzt werden. Bei unvermeidbaren Verlust einer Lebens-/ bzw. Brutstätte ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, in der erforderliche Erhaltungs-, Schutz-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Verlust ist ein adäquater Ersatz erforderlich.

V 4: Ökologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen
Vor Gebäudeabriss oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob die Gebäude (innen- wie außen) als Quartier bzw. Lebens- und Fortpflanzungsstätte von Tierarten genutzt werden. Bei einer Beeinträchtigung von Tieren und/oder dem Verlust einer Lebens-/ bzw. Brutstätte ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, in der erforderliche Erhaltungs-, Schutz-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Verlust ist ein adäquater Ersatz erforderlich.

V 5: Zauneidechsenhabitat-Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)
Bei einem Eingriff in potentielle ist vor der baulichen Inanspruchnahme ein Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen. Werden Tiere auf der Baufläche nachgewiesen, ist der Bereich von Tieren durch eine sachkundige Person abzusammeln und in ein Ausgleichshabitat (vgl. A1 des Artenschutzfachbeitrages AFB) umzusiedeln. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen, wenn eine Beeinträchtigung von Tieren und/oder der Verlust einer Lebensstätte nicht ausgeschlossen werden kann.
Das Ausgleichshabitat ist im Bereich des Regenrückhaltebeckens herzurichten (siehe Planzeichnung und AFB). Es sind artspezifische Habitatstrukturen in ungestörten Bereichen und/oder auf extensiv genutzten Flächen anzulegen. Diese Strukturen sollen Deckung und Nahrungshabitat bieten. In dem Vegetationsmosaik sind Sonn- und Versteckplätze durch Totholz-/Steinhaufen zu integrieren. Weiterhin sind Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere bereitzustellen. Für die Eiablage werden etwa 4 bis 10 cm grabbares Substrat unter Steinen, Brettern oder an sonnenexponierten Böschungen benötigt. Sandhaufen, die zum Teil mit Totholz und Steinen vermischt sind und mind. einen Meter in den Untergrund ragen, sind optimale Winterruheplätze.
Zur Schaffung eines geeigneten Habitats sind zusammenfassend folgende Strukturen herzustellen:
- Ruheplatz (Quartier) - Sonnenplatz
- Eiablageplatz - Versteckplatz
- Jagdgebiet.

V 6: Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Beantragung einer Baugenehmigung
Bei einer Beeinträchtigung von streng geschützten Arten und Arten des Anhangs IV sowie allen Europäischen Vogelarten ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei einem unvermeidbaren Verlust von Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

1.7.2 Flächen für Kompensationsmaßnahmen

M 1: Im Geltungsbereich ist pro 500 m² versiegelter Fläche der Bestand eines mittelkronigen Baumes mit 25 m² Freistand nach Artenliste 2 und 20 m² heimischer Sträucher nach Artenliste 3 auf den unversiegelten Bauflächen zu gewährleisten. Vorhandene heimische Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

M 2: Der Röhricht und Hochstaudenbestand ist zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ein unversiegelter Wartungsweg (Breite max. 3,50 m) zum Regenrückhaltebecken ist zulässig.

M 3: Entlang der Grundstücksgrenzen (südlich des Industrieanschlussgleises) ist eine Feldhecke anzulegen. Pflanzmenge: für je 1,5 m² prozentuale Pflanzfläche 1 Gehölz. Artenzusammensetzung 5% Bäume (Artenliste 1-2), 95% Sträucher (siehe Begründung Artenliste 3) .

M 4: Die Flächen sind zu 80% mit Gehölzen zu bepflanzen. Artenzusammensetzung 5% Bäume (Artenliste 1-2), 95% Sträucher (siehe Begründung Artenliste 3)

M 5: Erhalt der Gras- und Staudenfluren, abschnittsweise Mahd (20-30% der Fläche) im 1- oder 2-jährigen Turnus

M 6: Externe Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 34 außerhalb des Planteils 1 im Planteil 2: Das Flurstück 56/1 der Flur 1 Gemarkung Weitin ist zur mehrjährigen Blühfläche zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstücks Nr. 56/1 Gebüschgruppen zu erhalten und im Süden Richtung Flurstück 55 mit heimischen Sträuchern (Artenliste 3) zu ergänzen. Der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden ist zu unterlassen. Es ist eine Vereinbarung mit einem Imker hinsichtlich der zu verwendenden Blühmischung und des Standortes der Blühfläche abzuschließen. Anerkannt als Imker sind diejenigen Bienenhalter, die einen Nachweis über die Meldung beim zuständigen Veterinäramt erbringen und mindestens fünf Bienenvölker halten.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) 25a BauGB)

1.8.1 Für je 6 Stellplätze ist auf den Grundstücken ein mittelkroniger Baum (siehe Begründung Artenliste 2) zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.
Die Bäume sind mittels Anfahrschutz gegen Verdichtung und Beschädigung zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.2 Der Lärmschutzwall (B 104) ist mit Sträuchern (siehe Begründung Artenliste 3) zu bepflanzen. Je 1,5 m² 1 Strauch.

1.8.3 Die Lärmschutzwand ist mit ausdauernden Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste 4) Für je 3 lfd. m Wandlänge 1 Pflanze.

Die Artenlisten sind Bestandteil der Begründung.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

2.1 Dächer

Mischgebiet - MI
Im MI sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer von mind. 40° bis max. 55° Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und von den Giebelseiten mindestens 2 m Abstand haben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachziegel mit roten und braunen Farbtönen sind zulässig.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf den Dachflächen zulässig. Beschriftungen auf der Dachfläche sind unzulässig.

Gewerbegebiet/Industriegebiet - GE/GI
Im GE/GI sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

2.2 Fassaden
Im MI sind nur Klinker und mineralischer Putz zulässig.
Im GE/GI sind Holz und Naturstein unzulässig.

2.3 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur zulässig als:

freiwachsende, zusammenhängende Gehölzpflanzungen (siehe Begründung Artenliste 4)
im MI: mind. Höhe = 0,80 m, max. Höhe = 1,50 m
Im GE, GI: mind. Höhe = 0,80 m, max. Höhe = 2,00 m

Maschendraht- bzw. Stahlgitterzäune integriert in Hecken
im MI: max. Höhe = 1,50 m
im GE, GI: max. Höhe = 2,00 m

2.4 Plätze für Abfall und Wertstoffbehälter
im MI, GE; GI:
Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Maßnahmen (Sichtblenden, Einhausungen, Bepflanzungen o. ä.) gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

im GE/GI:
Im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze sind Plätze für Abfall und Wertstoffcontainer unzulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 (1) 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen 2.1 bis 2.4 zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff). Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/ archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg, Tel. 0395 555-2896 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385 58879681.

Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Jan. 1998, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395 555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Geltungsbereichsgrenzen:

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 28/20 (Industrieanschlussbahn) und 21/155 die nördliche Grenze des Flurstücks 21/87 und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 21/243, entlang der nördlichen und westlichen Einzäunung der ehemaligen wasserwirtschaftlichen Anlage (Teilstück aus 21/243) bis zu westlichen Grenze des Flurstücks 21/148, entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 11/18 und 11/14 bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 11/3 und entlang der der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 11/3 über das Flurstück 10 (Zirzower Straße) bis zur Grenze des Flurstücks 9/14 (alle Flur 3)

im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 10 (Zirzower Straße) bis zur B104, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 29/2 (Flur 2) und 1/1 (Flur 1) und ca. 40 m Teilfläche des Flurstücks 1/5 (Flur 1), gemessen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1/1 (B 104), die südwestliche Grenzen der Flurstücke 1/5 (TF); 1/1 und 2/2 (Flur 1), und die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 64 „Weitin -Zum Kirchhof".

im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 104 einschließlich Knotenpunkt Otto-von-Guericke-Straße (Flur 1)

im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze der Flurstücke 44/4 (alle Flurstücke Gemarkung Weitin)

Planungsgebiet gesamt: ca. 79,87 ha
(Planteil 1: 73,69 ha und Planteil 2: 6,18 ha)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.19 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. MV S. 467)
- 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 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19

Nachrichtliche Übernahmen:

1. von anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
   - Denkmalschutzgesetz M-V (DschG M-V): Bodendenkmal
   - Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster M-V (VermKatG): Aufnahmepunkte (AP), Höhenfestpunkte (HP), Trigonometrische Punkte (TP)
   - Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V): Bodenschutz
   - Landeswassergesetz (LWaG): Versickerung Niederschlagswasser
   - Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)
2. DIN/VDE 0210, Abschnitt 13: Mindestabstände von Freileitungen
   Unter der 110 kV-Freileitung sind in einem Bereich von von 20 Metern beidseitig der Achse folgende Mindestabstände zwischen Dächern und den Leitern einzuhalten:
   für Dächer mit einer Neigung über 15 Grad 3 Meter
   für Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad 5 Meter.
3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III/A und III/B der Wasserfassung Krappmühle. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung von Neubrandenburg vom 08.07.02 (GVOBl. M-V 2002, S. 547) unterliegen diese Gebiete insbesondere baubedingten Beeinträchtigungen, die durch Beachtung des § 3 einschließlich der Anlage 5 (Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen) vermieden bzw. minimiert werden sollen (siehe Begründung).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **28.05.09**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **24.06.09** erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **18.01.19** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom **04.02.19 bis zum 04.03.19** durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **18.01.19** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **05.09.19** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text - Teil B sowie der Begründung, hat in der Zeit vom **04.10.19** bis zum **05.11.19** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Während der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter http://bauleitplanung.neubrandenburg.de einsehbar gewesen.
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 **25.09.19** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, Siegel Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da das ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

8. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **30.09.19** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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 **__.__.__** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

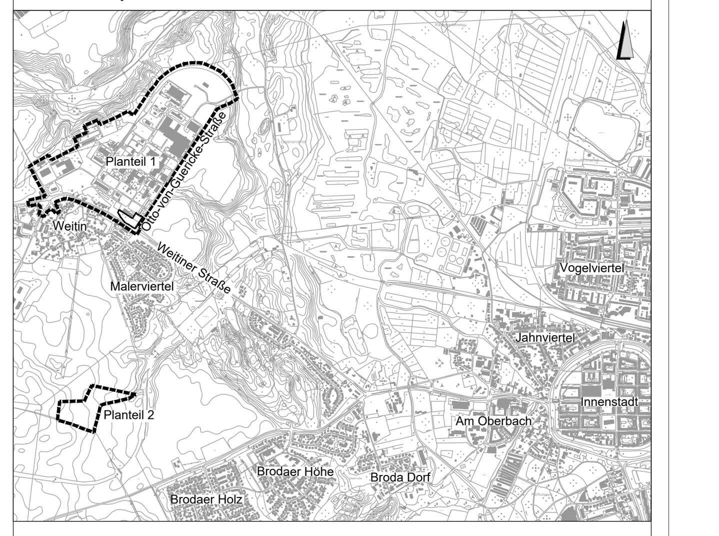
10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **__.__.__** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **__.__.__** gebilligt.

12. 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.

Neubrandenburg, Siegel Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

13. 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen 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



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
"Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm"

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemarkung Weitin — Flur 2 und Flur 3

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: März 2020 — M 1 : 2000