SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“

Aufgrund des § 10 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 6,8 — Traufhöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- FH 13,0 — Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß
- OK 12,0 — Oberkante baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- GR — Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Privatstraße öffentlich begeh- und befahrbar

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö — öffentliche Grünflächen
- p — private Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Gärten

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung:
- Elektrizität (Trafostation)

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch (Lage teilweise unsicher)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1 a und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- AF — Ausgleichsfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

- L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 18.0 — festgesetzte Höhe der Oberkante Straße in m, Bezug NHN DHHN 2016 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften

(gem.§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Dachformen:
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach

- Firstrichtung

Dachneigung:
- bis 30° — als Höchstmaß
- 40°-46° — als Mindest- und Höchstmaß

III. Nachrichtliche Übernahmen

- B — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet (§ 76 Abs. 2, § 78b Abs. 1 WHG)

IV. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

- Fahrbahnen, Stellplätze, Wege
- M — Aufstellfläche für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter von Anliegern des verkehrsberuhigten Bereichs
- Vorschlag Grundstücksteilung
- mögliche Gebäudeanordnung
- Bereich mit größerer erforderlicher Gründungstiefe (gem. geotechnischem Bericht)
- Wurzelschutzbereich vorhandener Bäume (Baumkrone zuzüglich 1,5 m)
- Ver- und Entsorgungsleitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

V. Nutzungsschablone

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung	

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2: Oberkante baulicher Anlagen statt Traufhöhe und Fristhöhe

VI. Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 30/11 — Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenzen
- Böschungen
- Nutzungsabgrenzungen
- Einzäunungen
- Bäume
- • 17.0 — Geländehöhe in m, Bezug NHN DHHN 2016

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) 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 19.09.19 (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, 228)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. M-V S. 467)

Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom vom 11.12.19, verfügbar ab19.02.20 im Internet unter www.neubrandenburg.de, öffentliche Bekanntmachung bewirkt am 20.02.20

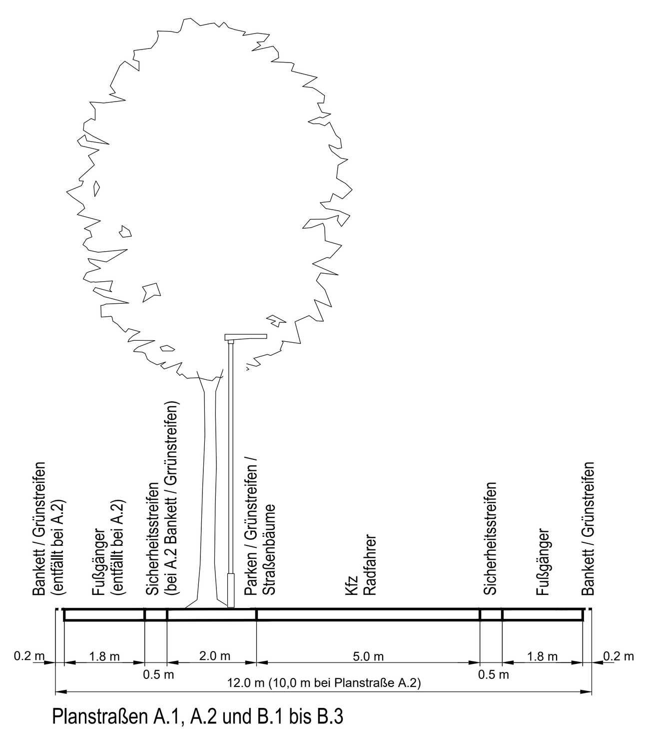
Planzeichnung - Teil A

Maßstab 1:1 000

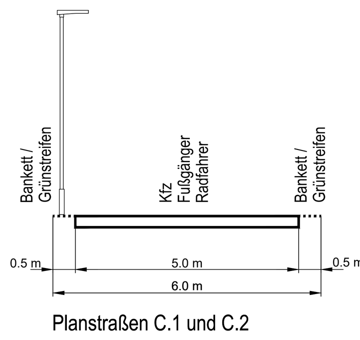
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Stand Stadtkarte: Dezember 2018, Aktualisierungen Dezember 2019
Stand Kataster: Dezember 2018

Regelquerschnitte

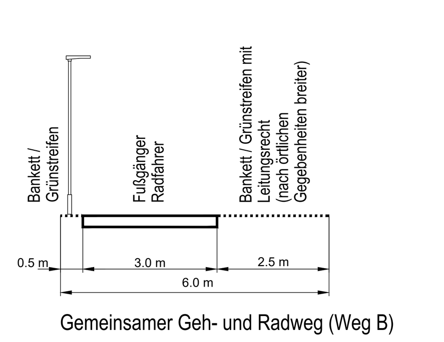
(Darstellungen ohne Normcharakter)



Planstraßen A.1, A.2 und B.1 bis B.3



Planstraßen C.1 und C.2



Gemeinsamer Geh- und Radweg (Weg B)

Text - Teil B

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 und Abs. 2 BauGB und §§ 1, 13 und 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Nebenanlagen, welche der Versorgung der Baugebiete mit Wärme dienen.

1.4 Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, der, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.

1.5 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.6 Nicht zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB): Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gebäude mit Wohnnutzungen oder anderer zulässiger Nutzung gemäß 1.3 unzulässig, bis die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 vollständig entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

2.1.1 Alle in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche (Bezugshöhe). Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich die Bezugshöhe um das Maß des Höhenunterschieds im Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der Gebäudekante, welche sich entlang der Verkehrsfläche erstreckt.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

2.1.3 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Traufhöhe bezieht sich auf das Hauptdach und bei Pultdächern auf die niedrigere Seite und bei Flachdächern auf das Dach über dem obersten Vollgeschoss.

2.1.4 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.

2.1.5 Als Oberkante gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut.

2.1.6 Die Höhe von Umwehrungen begehbarer Flachdächer darf die Oberkante des Daches um maximal 1,20 m überschreiten, im Weiteren darf die Höhe von Attiken von Flachdächern die Oberkante des Daches um maximal 0,60 m überschreiten.

2.2 Zulässige Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33% überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 basiert auf geschlossener Bauweise, wobei auch durch Schallschutzelemente oder Wintergärten verbundene Hausgruppen zulässig sind. Diese Verbindungen sollen mindestens die Höhe der im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässigen maximalen Firsthöhe und eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.

3.2 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist nur parallel zur anliegenden Straße zulässig.

3.3 Die Firstrichtung des Hauptdaches von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist nur senkrecht zu anliegender Straße (in Ost-West-Ausrichtung) zulässig.

3.4 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie bzw. Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten ist mit mindestens 480 m² festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

5.1 In den als allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.2 Nebenanlagen (bzw. Einrichtungen) für die Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht sind nicht zulässig.

6. Anschluss der Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1 Die als Leitungsrecht L1 zu belastenden Flächen sind zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der Telekom Deutschland GmbH, der neu-medianet GmbH, der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH und des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel / Obere Tollense“ sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten.
Die Rechte umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

L2 Die als Leitungsrecht L2 zu belastenden Flächen sind zugunsten der E.DIS AG sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten. Die Rechte umfassen die Befugnisse, die vorhandene Hochspannungsleitung zu erhalten und zu erneuern.

GF Die als Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel / Obere Tollense“ sowie dessen Rechtsnachfolgern zu belasten.

GFL Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH, der Telekom Deutschland GmbH, der neu-medianet GmbH, der Tollenseufer Abwasserbeseitigungsgesellschaft mbH und des Wasser- und Bodenverbands „Obere Havel / Obere Tollense“ sowie deren Rechtsnachfolgern zu belasten.
Das Leitungsrecht umfassen die Befugnisse, vorhandene unterirdische Leitungen zu erhalten und zu erneuern.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

8.1.1 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.

8.1.2 Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss (Gartenlauben): Vor Gebäudeabriss ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Bereiche (innen und 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 unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen, in der erforderliche Erhaltungs-, Schutz-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Verlust ist ein adäquater Ersatz erforderlich.

8.1.3 Fortpflanzungsstätten und Quartiere in Gehölzen: Um Tötungen oder Störungen von Tieren zu vermeiden, sind etwaige Gehölzentnahmen ausschließlich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Potentielle Quartiersbäume der Fledermäuse sind vor Fällung von einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

8.1.4 Fischotter: Zur Minimierung von weiteren Belastungen ist der Gehölzsaum an der an der Datze zu erhalten und durch Sträucher zu ergänzen. Um die Wanderaktivität entlang des Gerstengrabens nicht zu beeinträchtigen, ist die Durchgängigkeit des Fließgewässers mit dem Einbau eines Kastendurchlasses mit Otter-Querungshilfen im Zuge der Straßenplanung zu gewährleisten.

8.1.5 Biber: Entlang des Gerstengrabens ist ein beidseitiger Ufersaum von 5 m Breite ab Böschungskrone von der Bebauung freizuhalten. Ein Kastendurchlass ist im Zuge der Straßenplanung zu berücksichtigen (siehe 8.1.4).

8.1.6 Zauneidechsenhabitat: Bei einem Eingriff in Habitate der Zauneidechse sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. Beeinträchtigungen der Zauneidechsen sind durch gezielte Maßnahmen zu vermeiden. Die Bauflächen sind durch einen Reptilienschutzzaun während der gesamten Bauphase abzugrenzen. Die Zauneidechsen sind in ihrer Aktivitätsphase (Mai bis September) von der Baufläche durch eine sachkundige Person abzusammeln und zu bergen und in das vorgesehene Ausgleichshabitat umzusiedeln.

8.1.7 Besonders geschützte Pflanzenarten: Das Vorkommen der Sand-Strohblume (Helichrysum arenarium) auf den zeichnerisch ausgewiesenen Bau-, Verkehrs- bzw. Versorgungsflächen ist in die Ausgleichfläche AF 3 unter die vorhandene Hochspannungsleitung umzusiedeln. Vor der Flächeninanspruchnahme ist die Art vornehmlich im Herbst umzusetzen.

8.1.8 Zum Erhalt der Restflächen mit Halboffen- / Offenlandcharakter sind die Bereiche AF 1 und AF 2 entsprechend zu pflegen. Die aufkommenden Gehölze sind regelmäßig zurückzuschneiden und die Flächen im zweijährigen Turnus ab Anfang Oktober zu mähen. Zur Bereitstellung von Lebensraumstrukturen für Amphibien und Reptilien sind jeweils 3 Strukturen in Form von Zwischen- und Überwinterungsquartieren auf die Ausgleichsflächen zu integrieren.

8.2 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

8.2.1 Zauneidechsenersatzhabitat: Aufgrund mehrerer nachgewiesener Zauneidechsen-Reviere sind Ersatzquartiere auf der Ausgleichsfläche A 3 bereitzustellen. Es sind optimale artspezifische Habitatstrukturen herzustellen. Die bauliche Maßnahme hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. (Nähere Ausführungen siehe Maßnahmenblatt 1 des Artenschutzfachbeitrags)

8.2.2 Ausgleich von Fledermaus-Quartieren
Bei notwendiger Fällung von Bäumen mit Quartierseignung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens drei Ersatzquartiere zu schaffen (Kleinfledermaushöhle / -kasten).

8.2.3 Ausgleich von Niststätten: Für die folgenden Arten sind wie folgt Niststätten durch Nisthilfen innerhalb des Plangebiets auszugleichen. (Bereitstellung mindestens ein Jahr vor Eingriff):

Art	Anzahl Verlust von Niststätten	Ausgleich - Art der Ersatz-Nisthilfe
Star	1	1 Starenkasten
Gartenrotschwanz	1	1 Nischenbrüterkasten
Haussperling	4	z. B 1 Sperlingskoloniehaus
Blau- und Kohlmeise	3	3 Höhlenbrüterkästen

8.3 Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

8.3.1 Ergänzung und Verdichtung des vorgelagerten Gehölzsaums entlang der Datze: Auf 2.500 m² ist auf den Flächen der nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotope und der Ausgleichsfläche AF 3 entlang der Datze der diesem Gewässer vorgelagerte Gehölzsaum zu ergänzen sowie zu verdichten. (Nähere Ausführungen siehe Maßnahmenblatt KA1 des Umweltberichts)

8.3.2 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind 25 Bäume einheimischer Laubbaumarten gemäß textlicher Festsetzung 10.1 anzupflanzen.

8.3.3 In Ergänzung der uferbegleitenden Gehölzstrukturen an den vorhandenen Oberflächengewässern sind 5 Bäume auf den Ausgleichsflächen AF 1 und AF 2 anzupflanzen. Bei der Umsetzung der Maßnahme sind die Forderungen des Baumschutzkompensationserlasses M-V vom 15.10.07 einzuhalten. Die Neuanpflanzung ist in den vorhandenen Gehölzbestand einzubinden.

8.3.4 Zur Erreichung eines abnahme- und funktionsfähigen Zustands der Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen 8.3.2 und 8.3.3 sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahme beinhaltet eine Fertigstellungspflege mit anschließender mind. 2-jährigen Entwicklungs- und Unterhaltungspflege. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind ggf. gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. Drahthose, Schilfmatte, Arboflex-Stammfarbe).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schutz vor Gewerbelärm: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind schutzbedürftige Räume (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, welche an der Gerstenstraße, an der Planstraße A.1, an der Planstraße A.2 oder an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegen, ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen sind in diesen Gebieten derartige Räume, welche seitlich zu diesen Straßen oder zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs orientiert und nicht durch eine Verbindung zum Lärmschutz gemäß Festsetzung 3.1 geschützt sind.
Ausnahmsweise sind in Satz 2 genannte Räume zulässig, wenn sie rückwärtig zu in Satz 1 genannten Räumen und auch an der Planstraße B.1, südlich der Gerstenstraße oder an der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegen und ihr Schallschutz anderweitig gewährleistet wird.

9.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten, gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm, eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangaben	Mindestabstand Gerät - Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung)
bis 45 dB	3,40 m
> 45 bis 50 dB	6,70 m
> 50 bis 55 dB	12,40 m
> 55 bis 60 dB	22,20 m
> 60 bis 65 dB	31,80 m

Geräte mit über 65 dB Schallleistungspegel sind unzulässig.

9.3 Bei der Planung und dem Betrieb von Beleuchtungsanlagen in Verkehrsflächen soll auf die Bedürfnisse der Umgebung geachtet und unerwünschte Lichtimmissionen weitestgehend vermieden werden. Soweit möglich sind Niedrigmastleuchten zu verwenden. Hierbei sind Leuchtenwahl, Lichtpunkthöhe, gezielte Lichtlenkung auf den auszuleuchtenden Verkehrsbereich und eine Abschirmung in Richtung von Wohnbebauung zu berücksichtigen. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 25 standortgerechte, großkronige Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU (Stammumfang) 16/18 cm, 3xv (3 x verpflanzt), DB (Wurzel mit Drahtballen umhüllt) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis ca. 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsbestand es erfordern. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

10.2 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11. Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig und in der Größe von mindestens StU 16/18 cm DB zu ersetzen.

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

1. Oberste Geschosse mit Flachdach
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 müssen oberste Geschosse mit Flachdach straßenseitig sowie an der gegenüberliegenden Gebäudeseite mindestens 1,20 m von einer davor verlaufenden Außenwand zurückgesetzt sein.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen oberste Geschosse mit Flachdach, die kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung M-V sind, an zwei Gebäudeseiten mindestens 1,20 m von einer davor verlaufenden Außenwand zurückgesetzt sein.

2. Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen
Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zulässig. Zeltdächer als Sonderform des Walmdachs sind zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach sind bis zur Höhe der Traufe des Pultdachs in der Flächengröße untergeordnete Flachdächer zulässig. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei Steildächern nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Begrünte Flachdächer sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4. Dächer von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind die Dächer nur in gleicher Dachform, Firstrichtung, Dacheindeckung und symmetrischer Dachneigung zulässig.

5. Fassaden
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

6. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

8. Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als nicht blickdichter Zaun oder als nicht blickdichte Mauer zulässig. Drahtzäune sind dabei nur in Begleitung einer Laubholzhecke auf deren straßenabgewandten Seite zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,20 m betragen.

9. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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. Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

2. Biotopschutz
Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig (§ 20 NatSchAG M-V).

3. Artenschutz
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

IV. Hinweise

1. Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1.1 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.

1.2 Bei einer deutlichen Veränderung der im Jahr 2019 erfassten Ausgangssituation (z.B. Vegetationsbestand) ist eine erneute Bestandserfassung der Arten notwendig. Daher wird weiterhin eine jährliche Pflegemahd südlich des Gerstengrabens vor Beginn der nächsten Brutperiode empfohlen.

2. Kompensationsmaßnahmen
Die Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Kompensation wird vorhabenträgerseitig auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.

3. Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

4. Baugrund
Im räumlichen Geltungsbereich ist teilweise eine größere Gründungstiefe erforderlich, wodurch erhöhter Gründungsaufwand verursacht wird. Für die Baumaßnahmen wird generell empfohlen, in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen.

5. Bodenschutz
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).

6. Gewässerschutz
Bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist die Sorgfaltspflicht anzuwenden. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässer sowie Grundwasser führen könnten.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird verwiesen.

8. Schallschutz (zur textlichen Festsetzung 9.1)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind für die Fassaden, welche an der Gerstenstraße, an der Planstraße A.1, an der Planstraße A.2, an der Planstraße B.1 oder an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-01:2018-01, Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen.
Voraussetzung für nach Satz 3 der textlichen Festsetzung 9.1 ausnahmsweise zulässige schutzbedürftige Räume sind eine Schallverschattung gegen Gewerbelärm durch das betreffende Gebäude selbst oder
- die Ausführung der nicht straßenabgewandten Fenster bzw. Verglasungen als Festverglasungen und
- der Nachweis eines Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6

9. Maßgebliche Immissionsorte (zur textlichen Festsetzung 9.2)
Die in der textlichen Festsetzung genannten maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus der Definition gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang der TA Lärm. Diese liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer).

10. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg mit Stand Topografie vom Dezember 2018 unter Verwendung älterer Stände und Stand Kataster vom Dezember 2018 sowie mit Aktualisierungen durch Vermessung des Vermessungsbüro Sauders (Neubrandenburg) vom 20.12.19.
Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Verfahrensvermerke

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

2. 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 (LPlG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am . . durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am . . erfolgt.

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

6. 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.

7. 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, Dienstgebäude Lindenstraße 63, 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg,

Siegel

Der Oberbürgermeister

8. 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.

Neubrandenburg,

Siegel

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. 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.

10. 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.

11. 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.

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

Der Oberbürgermeister

13. 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 . . 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 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.

Neubrandenburg,

Siegel

Der Oberbürgermeister

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: gewerblich genutzte Flächen an Gerstenstraße
im Osten: Wohnbebauung an der Brauereistraße
im Süden: Fluss Datze und Gehölzflächen
im Westen: Fluss Datze und Graben L 78/2 (Königsgraben)
Planungsgebiet: 10,5 ha

Übersichtsplan

Maßstab 1:25 000

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg — Flure: 1, 14, 15

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: 22.04.20 — M 1:1000