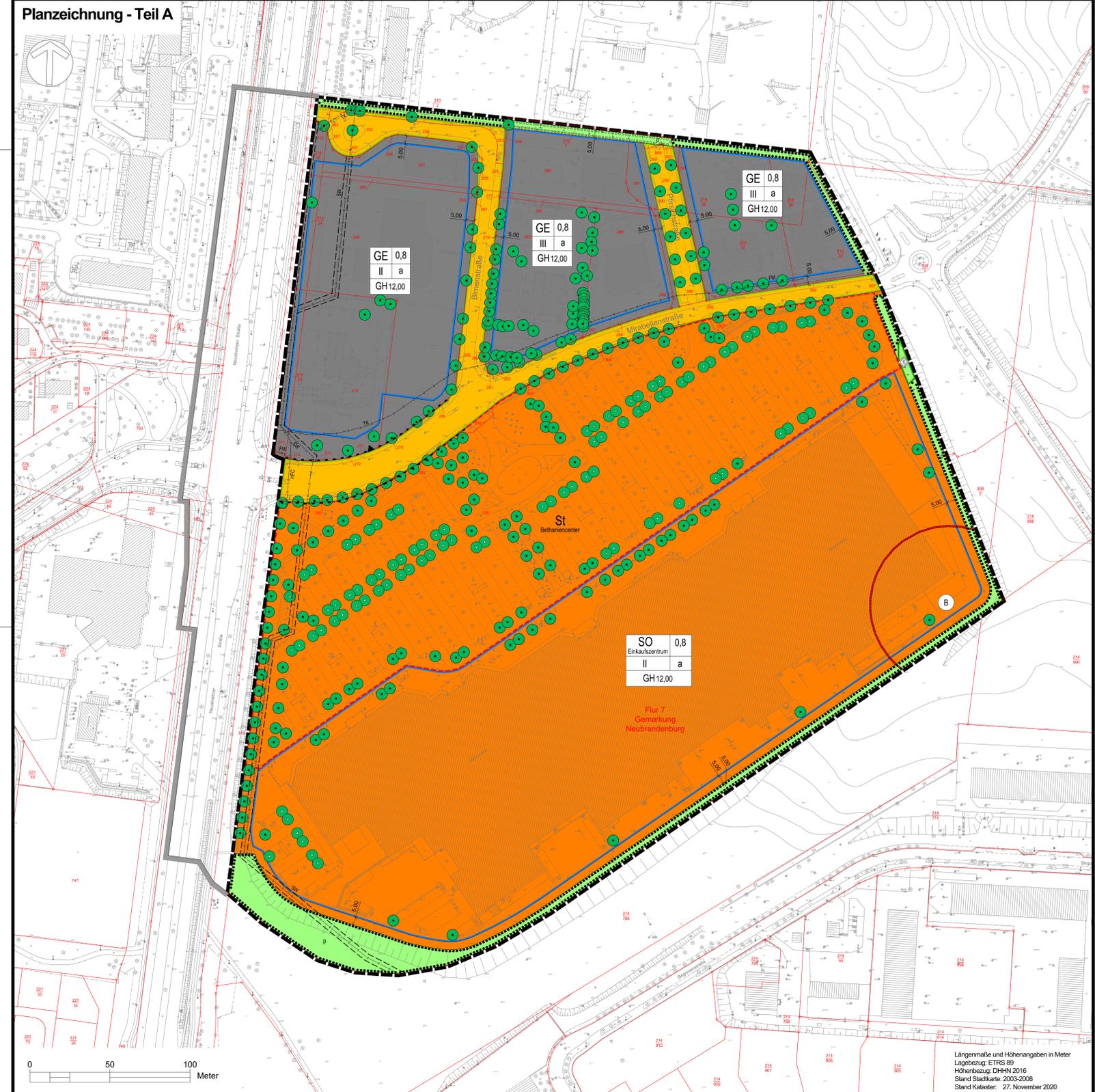




SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", 1. Änderung und Teilaufhebung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.21 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichnungserklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-

GE	Gewerbegebiete § 9 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Einkaufszentrum § 11 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
12,00 m über BP	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt Bezugspunkt: Höhe über NNH im DHRN2016 § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

a	abwweichende Bauweise § 16 BauNVO
Bauweise § 23 Abs. 1, 3 BauNVO	
Füllchemie der Nutzungsschablone	
GE 0,8 II a GH 12,00 m	Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche als Höchstwert
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt Bezugspunkt: Höhe über NNH im DHRN2016

Verkehrsf lächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinien	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Einfahrt	

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen	
Zweckbestimmung: p	privat

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB	
Anpflanzen: Bäume	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB	
Erhaltung Bäume	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB	
St	Stellplatz mit Angabe des Nutzers
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	
Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes	
Bemessung in Metern	

Bestandsangaben

vorhandene Bebauung	
Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer	
Baumbestand	
vorhandener Höhepunkt auf DHRN 2016 bezogen	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

gesetzlich geschütztes Biotop (NBDG0676)	
--	--

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterschied Zweckbestimmung: SW Schmutzwasser FW Fernwärme HFC HFC-Kabel TK Telekommunikation	
---	--

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Zweckbestimmung: B Bodenkennlinie § 9 Abs. 6 BauGB	
--	--

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Sport- und Freizeitanlagen sowie nachvermorgensrelevante und zentrenrelevante Sortimente, nicht zentrenrelevante Sortimente II, Neubrandenburger Liste grundsätzlich zulässig.

1.1.2 Die Gesamterverkauffläche wird auf 33.000 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfäche für nachvermorgens- und zentrenrelevante Sortimente auf 15.000 m² beschränkt wird. Für die einzelnen nachvermorgensrelevanten und zentrenrelevanten Sortimentegruppen sind auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste maximal zulässige Verkaufsfächenobergrenzen festgesetzt worden. Die Verkaufsfäche der zentrenrelevanten Sortimente darf ohne nachvermorgensrelevante Sortimente 13.000 m² nicht überschreiten.

Nachvermorgensrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warnerverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete	maximal zulässige Verkaufsfächen in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	52.1, 52.2	6.700
Süßwaren und Backwaren	52.49.1	100
Drogenwaren, Apotheken	52.31, 52.32	1.700*
Zeitschriften und Zeitschriften	52.47.3	700*

Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerieartikel, optische und medizinische Waren	52.33.1, 52.33.2	*gemeinsam mit Drogenwaren/Apotheken
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren, Leder- und Tischwaren, Kurzwaren, Schneisenbedarf, Handarbeiten, Maschinewaren für Bekleidung und Wäsche	52.42.5, 52.43.2, 52.41.2	3.800
Schuhe	52.43.1	1.400
Uhren, Edelmetallewaren, Schmuck, Augenoptik, Optik, Foto	52.49.4, 52.49.5	400
Haushaltsgerätschaften, keramische Erzeugnisse, Glaswaren	52.44.4, 52.44.6	1.800
Kork-, Plätz-, Korbwaren	52.44.4	
Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computertechnik	52.45.2, 52.45.5	2.700
Telekommunikation	52.46.6	
Bücher und Zeitschriften	52.47.2	** gemeinsam mit Zeitschriften und Zeitschriften
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe gewerbliche Erzeugnisse, Geschnittenarbeiten, Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate	52.48.2, 52.50.1, 52.50.2	900
Sportartikel	52.49.8	1.100
Spielwaren	52.48.6	700
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	50

Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerieartikel, optische und medizinische Waren	52.33.1, 52.33.2	*gemeinsam mit Drogenwaren/Apotheken
Bekleidung und Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren, Leder- und Tischwaren, Kurzwaren, Schneisenbedarf, Handarbeiten, Maschinewaren für Bekleidung und Wäsche	52.42.5, 52.43.2, 52.41.2	3.800
Schuhe	52.43.1	1.400
Uhren, Edelmetallewaren, Schmuck, Augenoptik, Optik, Foto	52.49.4, 52.49.5	400
Haushaltsgerätschaften, keramische Erzeugnisse, Glaswaren	52.44.4, 52.44.6	1.800
Kork-, Plätz-, Korbwaren	52.44.4	
Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computertechnik	52.45.2, 52.45.5	2.700
Telekommunikation	52.46.6	
Bücher und Zeitschriften	52.47.2	** gemeinsam mit Zeitschriften und Zeitschriften
Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe gewerbliche Erzeugnisse, Geschnittenarbeiten, Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate	52.48.2, 52.50.1, 52.50.2	900
Sportartikel	52.49.8	1.100
Spielwaren	52.48.6	700
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	50

1.1.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste mit einer maximal zulässigen Verkaufsfäche von 10.000 m² zulässig:

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warnerverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer und jeweils untergeordnete
Elektrische Haushaltsgeräte	52.45.1
Bekleidungsartikel	52.42.2
Möbel	52.44.7
Heimtextilien	52.46.7
Bücher	52.48.1
Topfeln	52.48.7
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Turnpistole, Sport- und Freizeitartikel	52.49.8
Kfz- und Kfzzubehör	50.40.3
Bau- und Heimwerkerebedarf	52.49.1
Anschrittel	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffeisenwaren	52.46.1
Zoozoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2
Handwerkzeugen, Munition, Jagd- und Anglergeräte	52.49.9

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

2.1 Im Gewerbegebiet sind maximal zwei oder drei Vollgeschosse zulässig (siehe Planzeichnung), (§ 20 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Höhe baulicher Anlagen darf sowohl im zweigeschossigen als auch im dreigeschossigen Bereich 12,00 m nicht überschreiten, im Gewerbegebiet sind von dieser Beschränkung Verkaufsfächen für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

3.2 Ausnahme gemäß § 31, Abs. 1 BauGB: Für Außenstationen ist eine Überschreitung der Baugrenze um 5 m zulässig.

3.3 Für die abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), Gebäudefüßlinge über 50 m sind zulässig.

3. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baum- und teilweises Strauchpflanzungen
- mit Verbundbelägen oder anderen ähnlichen Materialien belegte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt den jeweiligen Eigentümerinnen.

6. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauNVO M-V)

6.1 Dachbegrünungen sind zulässig.

6.2 Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäuhöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von 50% der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1,5 m, zulässig. Gedächsig obererige Solaranlagen sind nicht zulässig.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese erhalten eine unverringelte Pflanzhöhe von 12 m und einen durchwurzelbaren Raum von 12,00 m². Ausfall ist gleichzeitig zulässig.

4.2 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu ersetzen.

4.3 Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Anleitens 2 bzw. 3 zu ersetzen.

4.4 Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Anleitens 2 bzw. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vögel sind zu erhalten, Ausfälle sind vor Bau- oder Anbauarbeiten aufzuklären. Diese Anlagen sind durch eine anerkannte Sachverständige zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gem. der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Gegenüberfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Bei Fällarbeiten von nach § 18 und 19 BauNVO gesetzlich geschützten Einzel- oder Altbäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

4.7 Kompensationsmaßnahmen

MM Zur Deckung des Kompensationsbedarfs, das einem Kompensationskoeffizienten (KFA) von 3,125 entspricht, ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgeschrieben.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baum- und teilweises Strauchpflanzungen
- mit Verbundbelägen oder anderen ähnlichen Materialien belegte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt den jeweiligen Eigentümerinnen.

6. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauNVO M-V)

6.1 Dachbegrünungen sind zulässig.

6.2 Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäuhöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von 50% der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1,5 m, zulässig. Gedächsig obererige Solaranlagen sind nicht zulässig.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese erhalten eine unverringelte Pflanzhöhe von 12 m und einen durchwurzelbaren Raum von 12,00 m². Ausfall ist gleichzeitig zulässig.

4.2 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu ersetzen.

4.3 Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Anleitens 2 bzw. 3 zu ersetzen.

4.4 Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Anleitens 2 bzw. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vögel sind zu erhalten, Ausfälle sind vor Bau- oder Anbauarbeiten aufzuklären. Diese Anlagen sind durch eine anerkannte Sachverständige zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gem. der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Gegenüberfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Bei Fällarbeiten von nach § 18 und 19 BauNVO gesetzlich geschützten Einzel- oder Altbäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

4.7 Kompensationsmaßnahmen

MM Zur Deckung des Kompensationsbedarfs, das einem Kompensationskoeffizienten (KFA) von 3,125 entspricht, ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgeschrieben.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baum- und teilweises Strauchpflanzungen
- mit Verbundbelägen oder anderen ähnlichen Materialien belegte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt den jeweiligen Eigentümerinnen.

6. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauNVO M-V)

6.1 Dachbegrünungen sind zulässig.

6.2 Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäuhöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von 50% der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1,5 m, zulässig. Gedächsig obererige Solaranlagen sind nicht zulässig.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese erhalten eine unverringelte Pflanzhöhe von 12 m und einen durchwurzelbaren Raum von 12,00 m². Ausfall ist gleichzeitig zulässig.

4.2 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu ersetzen.

4.3 Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Anleitens 2 bzw. 3 zu ersetzen.

4.4 Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Anleitens 2 bzw. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vögel sind zu erhalten, Ausfälle sind vor Bau- oder Anbauarbeiten aufzuklären. Diese Anlagen sind durch eine anerkannte Sachverständige zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gem. der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Gegenüberfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Bei Fällarbeiten von nach § 18 und 19 BauNVO gesetzlich geschützten Einzel- oder Altbäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

4.7 Kompensationsmaßnahmen

MM Zur Deckung des Kompensationsbedarfs, das einem Kompensationskoeffizienten (KFA) von 3,125 entspricht, ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgeschrieben.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baum- und teilweises Strauchpflanzungen
- mit Verbundbelägen oder anderen ähnlichen Materialien belegte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt den jeweiligen Eigentümerinnen.

6. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauNVO M-V)

6.1 Dachbegrünungen sind zulässig.

6.2 Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäuhöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von 50% der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1,5 m, zulässig. Gedächsig obererige Solaranlagen sind nicht zulässig.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese erhalten eine unverringelte Pflanzhöhe von 12 m und einen durchwurzelbaren Raum von 12,00 m². Ausfall ist gleichzeitig zulässig.

4.2 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu ersetzen.

4.3 Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Anleitens 2 bzw. 3 zu ersetzen.

4.4 Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Anleitens 2 bzw. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vögel sind zu erhalten, Ausfälle sind vor Bau- oder Anbauarbeiten aufzuklären. Diese Anlagen sind durch eine anerkannte Sachverständige zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gem. der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Gegenüberfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Bei Fällarbeiten von nach § 18 und 19 BauNVO gesetzlich geschützten Einzel- oder Altbäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

4.7 Kompensationsmaßnahmen

MM Zur Deckung des Kompensationsbedarfs, das einem Kompensationskoeffizienten (KFA) von 3,125 entspricht, ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgeschrieben.

5. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

5.2 Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baum- und teilweises Strauchpflanzungen
- mit Verbundbelägen oder anderen ähnlichen Materialien belegte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen erfolgt den jeweiligen Eigentümerinnen.

6. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauNVO M-V)

6.1 Dachbegrünungen sind zulässig.

6.2 Solaranlagen sind auf den Dächern der Gebäude zulässig. Auf Dächern müssen die Solaranlagen entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern sind Solaranlagen mit einer Höhe bis max. 20% der Gebäuhöhe und mit einem Abstand zur Gebäudekante von 50% der Höhe der Solaranlage, min. jedoch 1,5 m, zulässig. Gedächsig obererige Solaranlagen sind nicht zulässig.

6.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 An den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen sind Bäume gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese erhalten eine unverringelte Pflanzhöhe von 12 m und einen durchwurzelbaren Raum von 12,00 m². Ausfall ist gleichzeitig zulässig.

4.2 Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gem. Anleitens 1 bzw. 2 zu ersetzen.

4.3 Auf den zeichnerisch zum Bepflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gemäß Anleitens 2 bzw. 3 zu ersetzen.

4.4 Auf den zeichnerisch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Gehölze gem. Anleitens 2 bzw. 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4.5 Die Gebäude mit Lebensraumpotential für Fledermäuse und Vögel sind zu erhalten, Ausfälle sind vor Bau- oder Anbauarbeiten aufzuklären. Diese Anlagen sind durch eine anerkannte Sachverständige zu begutachten. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gem. der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Gegenüberfalls sind durch den Verursacher Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

4.6 Bei Fällarbeiten von nach § 18 und 19 BauNVO gesetzlich geschützten Einzel- oder Altbäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

4.7 Kompensationsmaßnahmen

MM Zur Deckung des Kompensationsbedarfs, das einem Kompensationskoeffizienten (KFA) von 3,125 entspricht, ist die Anlage einer Streu