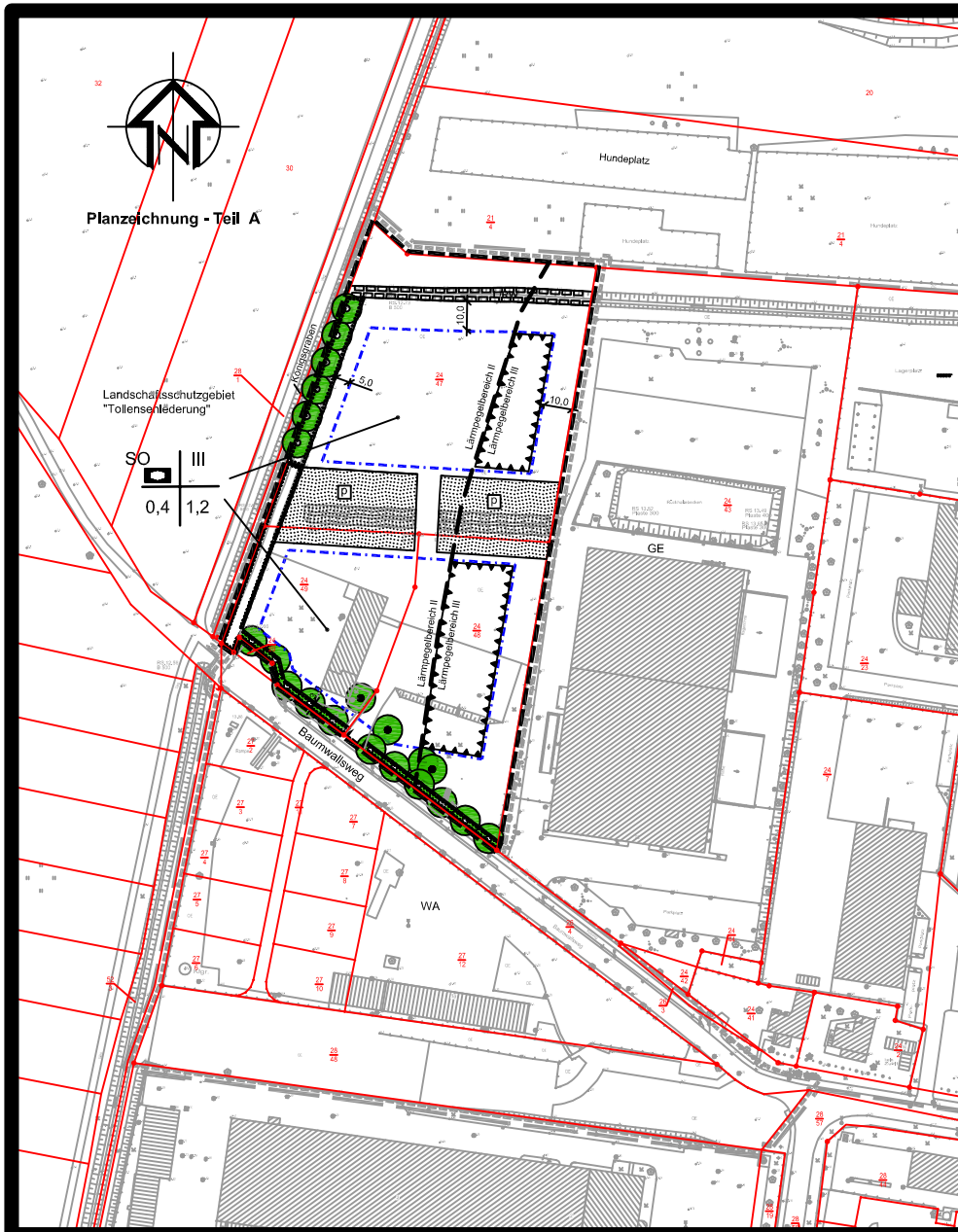




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzungen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B,



Text - Teil B

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauVO)
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1.1 Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauVO SO - Sondergebiet für den Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt.
- 1.1.2 Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom östlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.
- 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 1.2.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- 1.3.1 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO ist auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen der vorübergehenden Abfallaufbewahrung, wenn diese eingegrünt werden.
- 1.3.2 Die notwendigen Stellplätze für das Sondergebiet sind im SO abzuschirmen.
- 1.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- 1.4.1 Die Grundstückszufahrt auf das Flurstück 24/48 ist nur an dem dafür festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.
- 1.5 Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 LV. m. Nr. 20 BauGB**
- 1.5.1 Die Versickerung von unverschlusstem Niederschlagswasser ist nur durch bewachsene Bodenzone (Mulden) zulässig.
Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
- 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.6.1 Die Flächenbefestigung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z. B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. 14 BauGB)
- 1.6.2 Zur Erhaltung des künftigen Sondergebiets als Nahrungs- und Lebensraum für Kleinsäuger (z. B. Igel) sollen Zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur offenen Landschaft einen Durchschlupf von ca. 15 x 15 cm haben.
- 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 1.7.1 In dem in der Planzeichnung markierten Bereich (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) sind Wohnräume, Übernachtungsmöglichkeiten und Krankenzimmer generell unzulässig. Für sonstige schutzbedürftige Räume ist in diesem Bereich ein bewertendes

Schallschirm-Maß gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 einzuhalten. Einzelheiten regelt die DIN 4109, als Orientierung ist im Folgenden ein Auszug aus der maßgebenden Tabelle 9 der DIN wiedergegeben:

Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauten zum benachbarten Gewerbegebiet, erforderliches R _w res nach DIN 4109			
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u. ä.	Büro Räume u. ä.
	dB(A)	erforderliches R _w res	erforderliches R _w res
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

- 1.7.2 Lärmempfindliche Teilnutzungen wie Wohnen, Therapieräume, Unterrichtsräume sind nur im Lärmpegelbereich I zulässig.
- 1.7.3 Teilnutzungen wie Werkstätten, Sportplätze, Tierhaltung, PKW-Stellplätze, Musik-, Proben- und Hobbyräume, ggf. auch Unterrichts- und Gemeinschaftsräume für lärmintensive Nutzungen sind im östlichen lärmvorbelasteten Bereich (LPB III) anzuordnen. Dem Lärmschutz bei Unterrichtsrumen ist über entsprechende Schallschutzfenster auf der Ostseite Rechnung zu tragen.
- 1.7.4 Unmittelbar entlang des Baumwallwegs sind zum Schutz des südlich angrenzenden geplanten WA potenziell lärmintensivierende Nutzungen wie z. B. Sportplätze und Freizeitanlagen im Werkstattebereich, die zum Arbeiten im Freien genutzt werden können, nicht zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- 1.8.1 Die vorhandenen Pflanzstreifen am Rand des Sondergebiets sind zu erhalten.
- 1.8.2 Die neu ausgewiesenen Pflanzstreifen sind mit laubtragenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf 10 R₀ m Hecke ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum zu pflanzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art - einschließlich Komposteranlagen, Komposthaufen, Kleinställe u. ä. - sind in den Pflanzstreifen unzulässig.
- 1.8.3 Stellflächen auf den Grundstücken sind so zu gliedern, dass auf je 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird.
- 1.8.4 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.8.5 Bauvorhaben und andere Vorhaben, die in den Gehölzbestand eingreifen, dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September begonnen oder durchgeführt werden. (§ 39 BNatSchG i. V. mit § 23 NatSchAG M-V)
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)
- 2.1 Im Bereich der 5. Änderung sind Einfriedungen des Grundstücks nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (straßenseitig) und max. 2 m (Außenzaun zur Tollenseeniederung) zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Die Zäune sind mit Sträuchern abzufrieden.

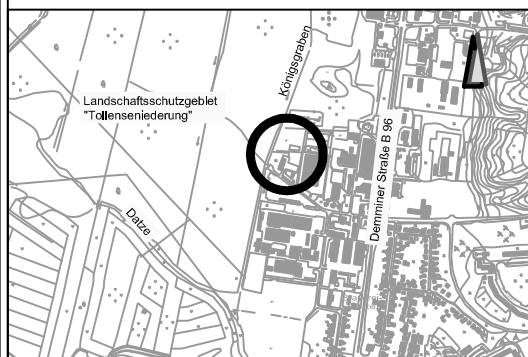
Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- SO Sondergebiet für den Gemeinbedarf, hier für soziale Zwecke als stationäre Einrichtung der Jugendhilfe § 11 BauVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauVO
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 1 BauVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 Abs. 1 BauVO
- 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze § 23 Abs. 1 BauVO
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
- ← Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- P private Grünflächen mit der Zweckbestimmung der Nutzung als naturnah gestalteter Aufenthalts- und Ruhebereich sowie zur Niederschlagsversickerung
D Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauVO
D Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.07.1993 § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.01.2009 § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passiver Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
60 Isophone mit Lärmpegelbereich aus Lärmschutzgutachten Dezember 2010
Leitungsrecht Regenwasser
- Bestandsangaben**
- vorhandener Höhenpunkt auf NN bezogen
Flurstücksgrenzen mit -nummer
Hauptgebäude
Nebengebäude
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |

Hinweise

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Stand Topografie: Dezember 2003 - August 2008. Stand Kataster: August 2011
- Das eingetragene Leitungsrecht umfasst die privatrechtliche Nutzung des vorhandenen Grabens auf Flurstück 24/47 für die Regenwasserableitung der östlichen Gewerbegrundstücke.

Übersichtsplan:



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **30.01.92**. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Nordkurier am **01.02.92** erfolgt.
2. 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 **30.12.92** 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 (§ 214f. 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 **30.12.92** in Kraft getreten.
- 1. vereinfachte Änderung**
3. 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 **28.07.99** 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 (§ 214f. 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 **28.07.99** in Kraft getreten.
- 2. Änderung**
4. 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 **24.10.07** 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 (§ 214f. 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 **24.10.07** in Kraft getreten.
- 3. vereinfachte Änderung**
5. 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 **22.05.10** 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 (§ 214f. 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 **22.05.10** in Kraft getreten.
- 5. Änderung**
6. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **09.05.10**. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **22.05.10** erfolgt.
7. 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).
8. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis durchgeführt worden.
9. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
10. 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.
11. 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.
12. 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, 1. Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
13. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerischen 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, den Referatsleiter Kataster & Vermessung
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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, Der Oberbürgermeister
18. 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 (§ 214f. 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.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 56), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 15, 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- 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), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Hundeplatz, Flurstücksnummer 214 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseeniederung
im Osten: vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flur 1 Flurstück 24/43
im Süden: Baumwallweg
im Westen: Königsgraben/Wiesengelände der Flur 15, Gemarkung Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseeniederung

Planungsgebiet: ca. 1,68 ha

Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der alten Fassung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 42 werden mit der 5. Änderung außer Kraft gesetzt.

STADT NEUBRANDENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Entwurf

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: September 2011

M 1: 1000