SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

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 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Text - Teil B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich wird als SO Sondergebiet für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung festgesetzt .

1.1 Sondergebiet SO1

1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1.1.1 Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:
- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Jugendherbergen

1.1.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.

1.1.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Lindenstraße sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carports, Stellplätze sowie die in den Abstandsflächen eines Gebäudes nach LBauO M-V zulässigen Garagen und Gebäude nicht zulässig.

1.1.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.1.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets einschließlich Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken.

1.1.3.2 Die zur Anglehnung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO1 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken.

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

1.1.4.1 Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.1.4.2 Niederschlagswasser ist auf der Fläche SO1 in Versickerungsmulden gemäß Entwässerungskonzept aufzufangen. Für die Pflege und Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlagen (Mulden) sind jeweils die Grundstückseigentümer zuständig, auf deren Gelände sich die Anlagen befinden. Die Grundstücke sind so zu entwässern, dass kein Regenwasser auf die Straßenverkehrsfläche fließt.

1.1.4.3 Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden. Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Wurzelbereich sind weitestgehend zu beschränken. Pflegemaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Die natürliche Wuchsform der Baumkronen ist zu erhalten.

1.1.4.4 Lichtschächte u. a. ebenerdige Vertiefungen sind zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern abzudecken oder auf andere Weise zu sichern. Einfriedungen sollen den Durchzug dieser Tierarten ermöglichen. Die Einfassung der Grundächer ist für Kleintiere barrierefrei zu gestalten.

1.1.4.5 Für die durch den Abriss der Turnhalle nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermaussommerquartiere (Spalten-, Rindenschläfer) ist an den geplanten Gebäuden (Hotel) mindestens ein Ersatz-Quartier Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers vorzusehen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Alternativ bietet sich der Gebäudebestand des Pfingstbleiches an.

1.1.4.6 Für die 4 Hausrotschwanzbrutplätze sind an den Gebäuden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 4 Ersatznistplätze zur Verfügung zu stellen.

1.1.4.7 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampf-Niederdrucklampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden.

1.1.4.8 Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger).

1.1.4.9 Zur Sicherung des Planbereichs ist die Unterhaltung der auf der SO1-Ost-Seite vorhandenen Böschung in das Freilandgenkonzept einzubeziehen.

1.1.4.10 Geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.

1.1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.1.5.1 Entlang der Lindenstraße sind im Abstand von ca. 30 m Linden, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzter Hochstamm mit Kronenansatz in 2 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.1.5.2 Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.1.5.3 Eine Beseitigung des nicht festgesetzten Gehölzbestandes ist erst mit Beginn der Baußläpkeit zulässig.

1.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1.6.1 Im Sondergebiet SO1 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad.
In Anbetracht der im SO1 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.1.6.2 Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:
- Die schutzbedürftigen Ruheräume sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.
- Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freibadbad abgewandten Seite anzuordnen.
- Die Außenbauteile sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß Rw,res gemäß den festgelegten Lärmpegelbereichen (Planzeichnung Teil A) nach DIN 4109 herzustellen. Die folgende Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN wieder:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Lindenstraße, erforderliches R'w,res nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	dB(A)	erforderliches R'w,res	erforderliches R'w,res
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

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

1.1.7.3 Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb des SO1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten werden:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.1.7.4 Das Sondergebiet SO1 grenzt im Norden und Osten an ein reines Wohngebiet. Anlagen im SO1 sind so zu errichten und zu betreiben, dass an maßgeblichen Immissionsorten in diesen reinen Wohngebiet die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte, ermittelt jeweils nach den für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V), eingehalten werden:

am Tage:	50 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	45 dB(A), 44 dB(A)*
in der lautesten Nachtstunde:	35 dB(A)

* gewerbliche Anlagen
Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V),

1.1.7.5 Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V),

1.2 Sondergebiet SO2

1.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.2.1.1 Im Sondergebiet SO2 sind zulässig :
- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Jugendherbergen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit diese keinen erhöhten Ruheanspruch wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben
- Arztpraxen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, z. B. Bowlinghahn/Kegelbahn
- Fitnessstudios
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

1.2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden,

1.2.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.2.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und Lindenstraße sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carports, Stellplätze sowie die in den Abstandsflächen eines Gebäudes nach LBauO M-V zulässigen Garagen und Gebäude nicht zulässig.

1.2.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)/ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.2.3.1 Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets einschließlich Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken.

1.2.3.2 Die zur Anglehnung der Verkehrsflächen an das Sondergebiet SO2 notwendigen Böschungsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken.

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

1.2.4.1 Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.2.4.2 Niederschlagswasser ist auf der Fläche SO2 in Versickerungsmulden gemäß Entwässerungskonzept aufzufangen. Für die Pflege und Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlagen (Mulden) sind jeweils die Grundstückseigentümer zuständig, auf deren Gelände sich die Anlagen befinden. Die Grundstücke sind so zu entwässern, dass kein Regenwasser auf die Straßenverkehrsfläche fließt.

1.2.4.3 Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden. Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Wurzelbereich sind weitestgehend zu beschränken. Pflegemaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Die natürliche Wuchsform der Baumkronen ist zu erhalten.

1.2.4.4 Lichtschächte u. a. ebenerdige Vertiefungen sind zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern abzudecken oder auf andere Weise zu sichern. Einfriedungen sollen den Durchzug dieser Tierarten ermöglichen. Die Einfassung der Grundächer ist für Kleintiere barrierefrei zu gestalten.

1.2.4.5 Für die durch den Abriss der Turnhalle nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermausommerquartiere (Spalten-, Rindenschläfer) ist an den geplanten Gebäuden (Hotel) mindestens ein Ersatz-Quartier Typ 1 WQ Schwegler oder eines vergleichbaren Herstellers vorzusehen. Die Standortauswahl hat vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Alternativ bietet sich der Gebäudebestand des Pfingstbleiches ist für die Anbringung der Quartiere aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht geeignet.

1.2.4.6 Für die 4 Hausrotschwanzbrutplätze sind an den Gebäuden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 4 Ersatznistplätze zur Verfügung zu stellen.

1.2.4.7 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampf-Niederdrucklampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden.

1.2.4.8 Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger).

1.2.4.9 Zur Sicherung des Planbereichs ist die Unterhaltung der auf der SO2-Ost-Seite vorhandenen Böschung in das Freilandgenkonzept einzubeziehen. Niederschlagswasser des angrenzenden bewaldeten Hangs ist oberhalb der Böschungskante aufzufangen und gefahrlos abzuleiten.

1.2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.2.5.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind parallel zur Lindenstraße vier Linden mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.2.5.2 Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.2.5.3 Eine Beseitigung des nicht festgesetzten Gehölzbestandes ist erst mit Beginn der Baußläpkeit zulässig,

1.2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.2.6.1 Im Sondergebiet SO2 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad.
In Anbetracht der im SO2 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.2.6.2 Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:
- Die schutzbedürftigen Wohn- und insbesondere die Schlafräume/Kinderzimmer sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind Schlafräume/ Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.
- Außenwohnbereiche (AWB), wie Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freibadbad abgewandten Seite anzuordnen.
- Die Außenbauteile sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß Rw,res gemäß den festgelegten Lärmpegelbereichen (Planzeichnung Teil A) nach DIN 4109 herzustellen. Die folgende Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN wieder:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Lindenstraße, erforderliches R'w,res nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	dB(A)	erforderliches R'w,res	erforderliches R'w,res
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

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

1.2.6.3 Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb des SO2 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten werden:

am Tage:	60 dB(A)
an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:	55 dB(A)
in der lautesten Nachtstunde:	45 dB(A)

1.2.6.4 Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BImSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V).

1.2.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.2.7.1 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist im Verbindung mit Festsetzung 1.3.4.3 ein Wanderweg einschl. Entwässerungsrinne ab Hieronymusquelle vorzusehen und über ein Geh- u. Leitungsrecht für die

1.3 Sondergebiet SO3

1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.3.1.1 Im SO3 sind zulässig:
- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Jugendherbergen
- Schank- und Speisewirtschaften, Caravanstellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit diese keinen erhöhten Ruheanspruch wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie diese keinen erhöhten Ruheanspruch nach der TA Lärm wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben
- Arztpraxen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
- Fitnessstudios
- Wohnen

1.3.1.2 Auf dem Wege der Ausnahme können zugelassen werden :
- Vergnügungsstätten, die keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem in der Nacht, verursachen. Ausgeschlossen sind jegliche Arten von Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Ideell/billige Läden für den Freizeitbedarf und die Gesundheitsvorsorge mit einer Verkaufsfläche bis max. jeweils