

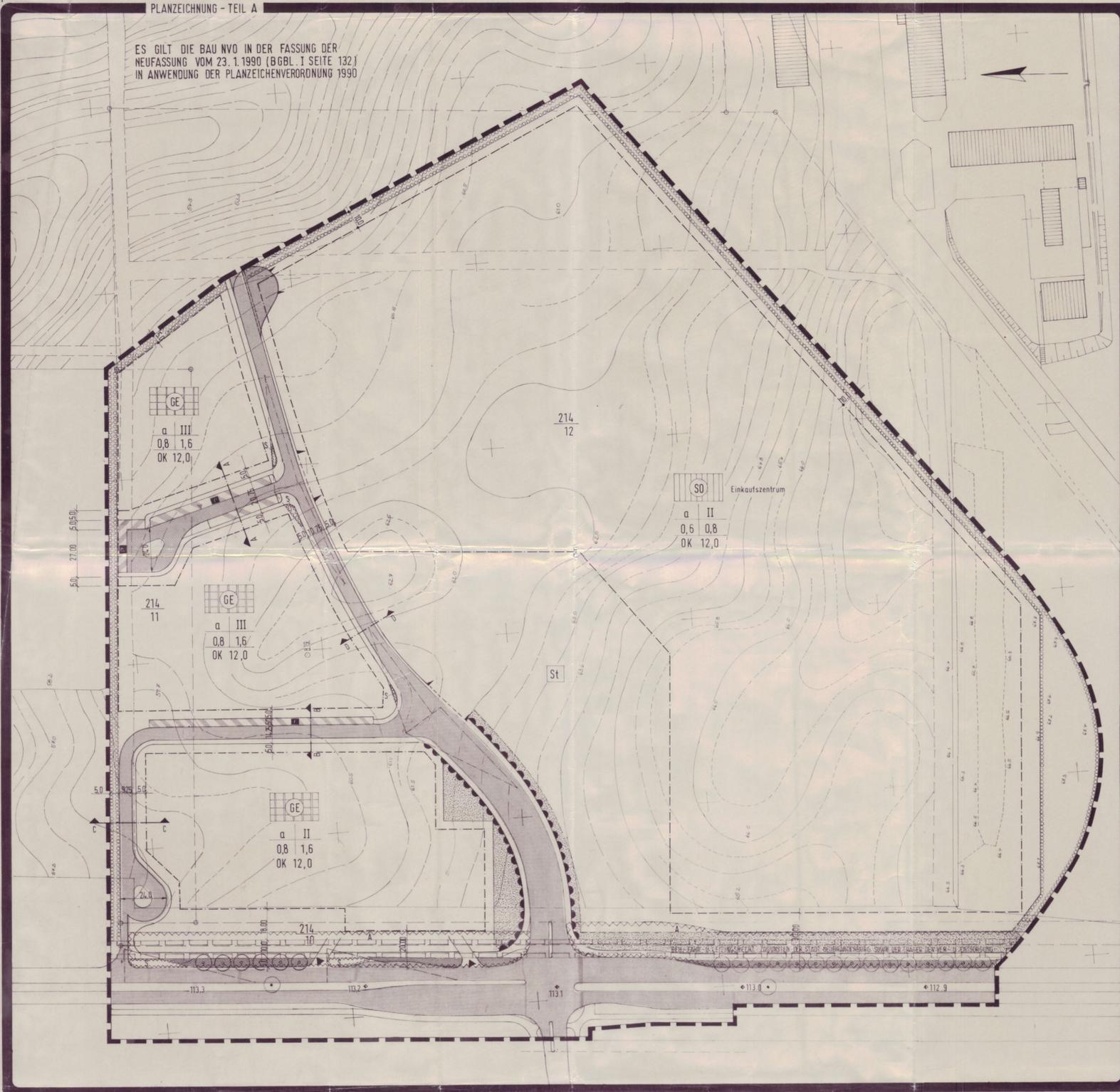


BEBAUUNGSPLAN NR. 10

BETHANIENBERG SÜD

PLANZEICHNUNG - TEIL A

ES GILT DIE BAU NVO IN DER FASSUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.1.1990 (BGBL I SEITE 132) IN ANWENDUNG DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990



Zeichenerklärung
(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90))

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Symbol]	Gewerbegebiet	§ 8 Bau NVO
[Symbol]	Sondergebiet Einkaufszentrum	§ 11 Bau NVO
[Symbol]	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 Bau NVO
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse als höchstzulässige	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	Höhe baulicher Anlagen als höchstzulässige über vorhandenes Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[Symbol]	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
[Symbol]	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
[Symbol]	zu pflanzender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
[Symbol]	zu erhaltender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	St	Stellplätze
[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normencharakter

[Symbol]	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
[Symbol]	vorhandene Gebäude
[Symbol]	Sichtfeld gemäß EAE 85
[Symbol]	Flurstücksbearbeitung
[Symbol]	Flächen in m

TEXT - TEIL B

FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Baurechtsgesetz (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Bauordnung (Bau O) der ehemaligen DDR in der Fassung vom 20. Juli 1990
- Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VV Bau O)

1. Die Verkaufsraumläche des Sondergebietes darf 30.000 m² nicht überschreiten. Hinzukommen Freiverkaufsfächen für den Baumarkt und Gastronomiefächen, so daß insgesamt 32.610 m² festgelegt werden.

Bei der Aufgliederung der Verkaufsflächen sind nachfolgende Branchenobergrenzen mit der Maßgabe nicht zu verletzen, daß die Addition der einzelnen tatsächlichen Verkaufsflächen in keinem Falle die nach Punkt 1., Satz 1 und Satz 2 zulässigen 30.000 m² bzw. 32.610 m² Verkaufsfläche überschreiten darf:

- SB - Warenhaus mit max. 10.000 m²
- Baumarkt mit Getrünkcentern mit max. 10.000 m²
- Möbelfachmarkt mit max. 10.000 m²
- kleinere Shops mit insgesamt max. 2.500 m² und je Shop max. 400 m²
- Heimelektronik mit max. 3.000 m²
- Schuhmärkte dürfen max. 1.000 m² nicht überschreiten

Ein Spielzeugmarkt als zentrumsgefährdende Branche wird ausgeschlossen

2. Die Höhe baulicher Anlagen darf sowohl im zweigeschossigen als auch im dreigeschossigen Bereich 12,0 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. (§ 15 Bau NVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Sondergebiet gilt als vorh. Gelände höhe 63,5 m über NN. Alle Gebäude sind maximal zweigeschossig zu errichten. Ausnahmeweise sind im Gewerbegebiet dreigeschossige Bürogebäude zulässig (§ 20 Bau NVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Werbeanlagen (§ 13 Abs. 1 BauO) sind nur an bzw. im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschneiden (entspr. Nr. 13 der VV-Bau O zu § 13 der Bau O)

4. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. (entspr. § 9, Abs. 1 Nr. 21 des BauGB)

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

- Grundflächen ohne Baumpflanzungen
- mit Verbundpflaster oder anderen aufnehmbaren Materialien befestigte Rad- und Gehwege

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.

6. Im Bereich der B 96 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken mit max. 1 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedungen sind als Mauern, Becken und Sichtschutzwände bis zu max. 2 m Höhe zulässig.

7. Für die abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 Bau NVO) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. (§ 22 Abs. 2 Bau NVO) Gebäudeabstände über 50 m sind zulässig.

8. Im Randbereich des Planungsgebietes ist ein 5 m breiter Streifen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
9. Die Stellflächen sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) mit Platanen (Stammumfang 20 - 25 cm in 1,30 m Höhe), 1 Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen.

10. Die Ostseite der B 96 ist (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25) mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen, deren Abstand untereinander ca. 10 m betragen soll. An der Westseite sind die vorhandenen Alleebäume weitestgehend zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

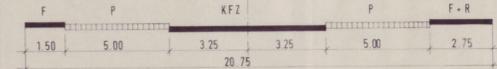
11. Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Sichtdreiecke), sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,10 m Höhe über die Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

Innerhalb der als "von der Bebauung freizubehaltenden Flächen" festgesetzten Anbauzone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.

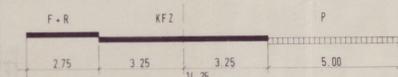
12. Boscungen, die für die Geländeregulierung innerhalb der Baugrundsuche erforderlich sind, sind max. 1:1 in einem Boscungswinkel von 1:2 zu erstellen. Sie müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen ausfallen und sind zu begrünen.

REGELQUERSCHNITTE

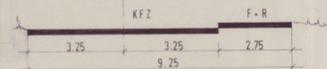
SCHNITT A-A



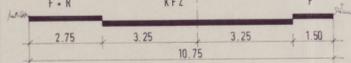
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet Bethanienberg-Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21.02.1991.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg Nr. ... gegeben am 19.03.1991, erfolgt.

Neubrandenburg, den 20.03.1991
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Neubrandenburg, den 28.11.1991
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, den 29.10.1991
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

4. Die Ratsversammlung hat am 24.10.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung bestimmt.

Neubrandenburg, den 25.10.1991
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.11.91 bis zum 11.12.91 während der Öffnungszeiten des Rathauses bei der Stadtverwaltung, 3. Etage im Flur, nach § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.91 in der Tagespresse (Nordkurier) bekanntgemacht worden.

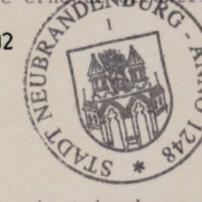
Neubrandenburg, den 01.11.1991
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken geändert. Die Stadt der Stadt Neubrandenburg hat in der Sitzung am 14.01.92 der Änderung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Neubrandenburg, den 15.01.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.01.92 bis zum 28.02.92 während der Öffnungszeiten des Rathauses bei der Stadtverwaltung, 3. Etage im Flur, nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, am 18.01.92 in der Tagespresse (Nordkurier) bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg, den 20.01.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23.04.1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt, hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 23.04.1992
(Ort, Datum)

(Stempel des KVG-Amtes)

gez. Bastian
im Auftrag
(Unterschrift)

9. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.04.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, den 03.04.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.04.1992 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 02.04.1992 gebilligt.

Neubrandenburg, den 03.04.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.07.1992

Az.: II 641a-512.113 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

- 03.31.00

Neubrandenburg, den 25.09.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

12. "Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.9.92 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.07.92, Az.: II 641a - bestätigt."

512.113 - 03.31.00

Neubrandenburg, den 25.09.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neubrandenburg, den 25.09.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind im Stadtanzeiger Nr. 5 am 25.11.1992 veröffentlicht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.11.1992 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, den 26.11.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG: NEUBRANDENBURG

FLUR: 7

BEBAUUNGSPLAN Nr.10

Bethanienberg Süd

Entwurf / Satzung

M 1:1000

Neubrandenburg, d. 23.01.1992