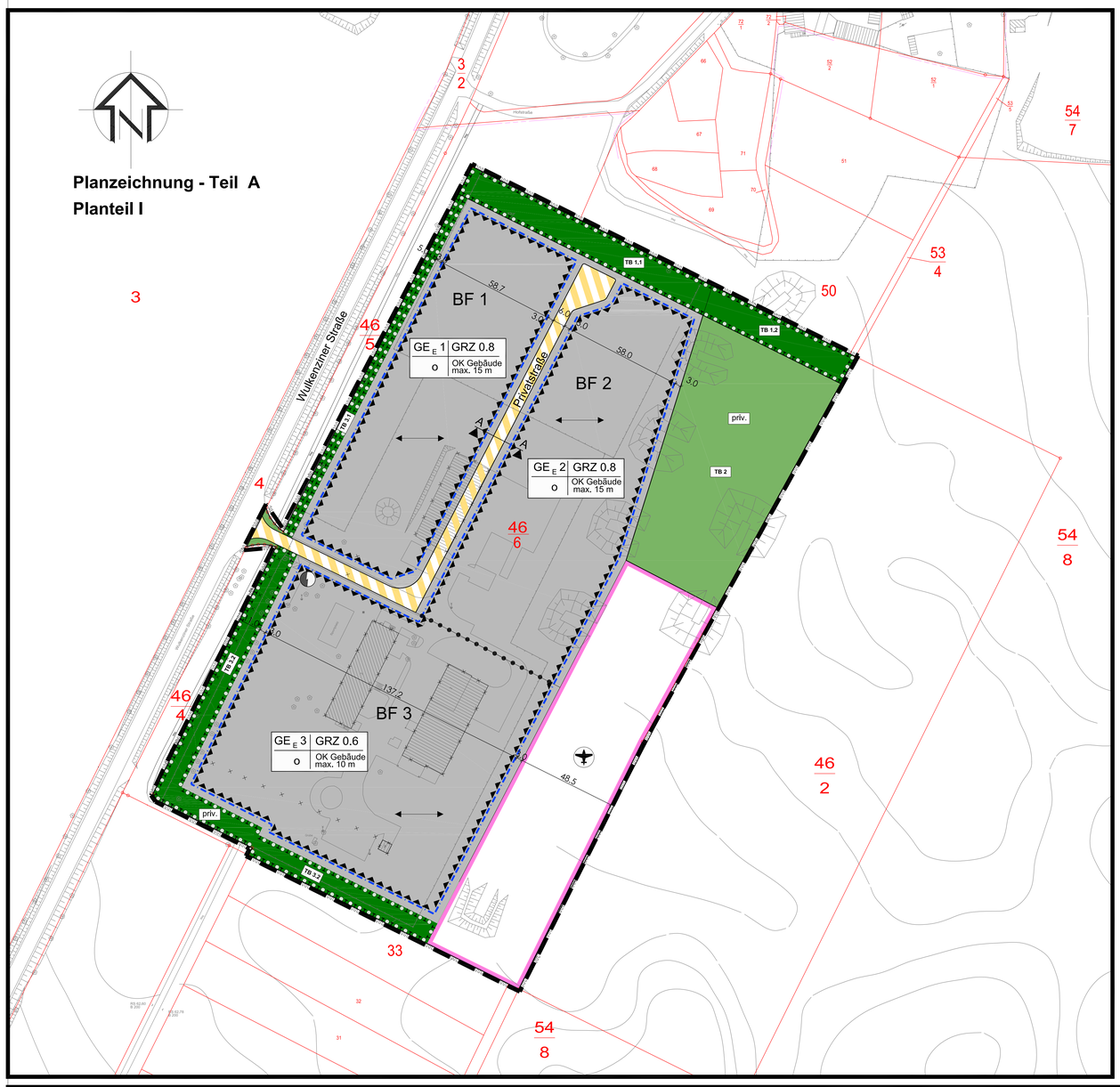
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 104 "Weitiner Höhe"

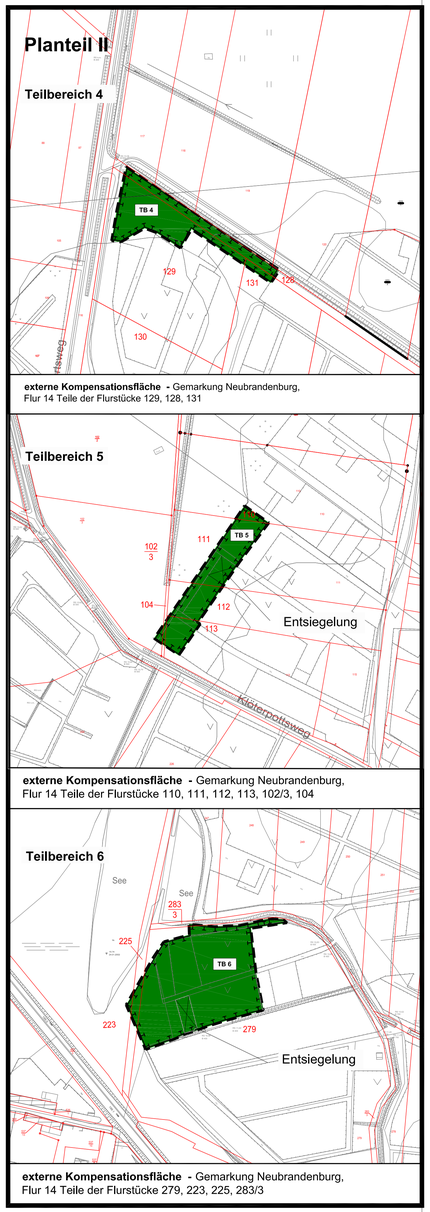
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **08.10.09** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 "Weitiner Höhe", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Planteil I



Planteil II



externe Kompensationsfläche - Gemarkung Neubrandenburg, Flur 14 Teile der Flurstücke 129, 128, 131

externe Kompensationsfläche - Gemarkung Neubrandenburg, Flur 14 Teile der Flurstücke 110, 111, 112, 113, 102/3, 104

externe Kompensationsfläche - Gemarkung Neubrandenburg, Flur 14 Teile der Flurstücke 279, 223, 225, 283/3

Planzeichenerklärung

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE E — eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

OK 15 m — Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Verkehrsfläche — § 16 BauNVO; 16 Abs. 5 BauNVO

1.3 Bauweisen, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privatstraße

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für den Luftverkehr

Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität

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

unterirdisch
Abriss
oberirdisch

1.7 Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche
Zweckbestimmung: naturbelassen

priv. — privat

1.8 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 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art der baul. Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone III B

4. Darstellung ohne Normcharakter

46/6 — Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, Flur 1 der Gemarkung Weitin

6m — Maßkette

vorhandenes Wohngebäude, Abriss geplant

vorhandenes Nutzgebäude, Abriss geplant

BF 1 — Baufeld mit Nummerierung

TB 1.1 — Teilbereich mit Nummerierung

5. Örtliche Bauvorschriften § 86 (LBauO M-V)

Hauptfirstrichtung

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	Grundflächenzahl
Bauweise	max. zulässige Höhe baulicher Anlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **08.10.08** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Bau GB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **29.10.08** erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **30.10.08** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **01.04.09** bis **17.04.09** durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **16.02.09** erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **16.02.09** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **28.05.09** 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 **02.07.09** bis zum **03.08.09** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
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 **24.06.09** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

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.

Siegel

Neubrandenburg, den 09.10.2009 — gez. i. A. M. Leschke, Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **26.06.09** 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 **08.10.09** 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 **08.10.09** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **08.10.09** 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.

Siegel

Neubrandenburg, 19.10.2009 — gez. i. V. H. Walter, Der Oberbürgermeister

13. 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 **21.10.09** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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 **21.10.09** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

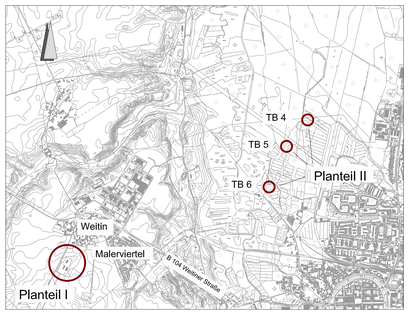
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO- MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-N S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes planungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) vom 25. 03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVOBl. M-V S. 567)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410,413)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

im Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 46/6 , Flur 1, Gemarkung Weitin ,
im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin,
im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin,
im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin.

Planungsgebiet: ca. 7,1 ha

Übersichtsplan



Text - Teil B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" und "Vergnügungsstätten" nicht zulässig.

1.1.2 Die im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen stehen und nicht den Vertrieb/Verkauf folgender Brangen zum Gegenstand haben:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerlewaren und Apothekenbedarf
- Textilien und Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingbedarf
- Uhren, Schmuck, Foto und Optikartikel
- Musikalien und Tonträger
- Glas, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, HIFI-, Telefon- und Faxgeräte, Computertechnik
- Schreib- und Papierwaren
- Haushaltswaren
- Bücher und Zeitschriften
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Ähnliches
- Antiquitäten
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Heimtextilien
- Möbel
- zoologischer Bedarf

Der Einzelhandel muss dem Gewerbe, Handwerk oder Großhandel untergeordnet sein.

1.1.3 Für geschlossene Baukörper wird in allen Baufeldern eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m in den Baufeldern 1 und 2 bezieht sich auf die Photovoltaikelemente über den geschlossenen Baukörpern.

1.1.4 Gemäß § 18 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Gebäudehöhen die anstehende Geländeoberfläche bestimmt.

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

1.2.1 Zur Kompensation der Baumfällungen sind im TB 1.1 10 Laubbäume, im TB 3.2 10 Laubbäume und im BF 1 9 Laubbäume gem. Pflanzliste 1 (StU 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung erfolgt bis 2 Jahre nach dem Baubeginn der Erschließungsarbeiten.

1.2.2 In den TB 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 werden Gehölzhecken mit Überhältern gem. Pflanzliste 2 als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.2.3 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und wird dort im TB 2 zur späteren Verdunstung und Versickerung zurückgehalten.

1.2.4 Ersatzmaßnahmen

In den TB 4, 5 und 6 werden drei externe Kompensationsflächen (im Stadtgebiet von Neubrandenburg) für Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen sind zu beräumen, einzuebnen und dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind kleinräumig Heistergruppen gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Realisierung hat innerhalb von zwei Jahren nach gesetzlicher Inkrafttretung des B-Planes zu erfolgen.

1.3 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Bebauungsplan als eingeschränkte Gewerbeflächen (GEe) ausgewiesenen Baugebiete sind nach § 1 Absatz 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung pro m2 in dB(A) gemäß folgender Tabelle als Höchstwerte festgesetzt:

Baufeld	Gebietsnutzung gem. B-Plan	Schallleistungspegel Lw"t (IFSP)	Lw"n (IFSP)
BF 1	GE_E	56 dB(A)/m^2	48 dB(A)/m^2
BF 2	GE_E	57 dB(A)/m^2	49 dB(A)/m^2
BF 3	GE_E	60 dB(A)/m^2	52 dB(A)/m^2

Auf den o.g. Flächen dürfen nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP pro dB(A)/m2 (Lw") bzw. die maßgeblichen Richtwerte an der jeweiligen Baufeldgrenze nicht überschreiten.

Für gewerbliche Ansiedlungen oder Änderungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der nutzungsspezifischen Richtwerte an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm zu erbringen.

1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Im TB 1.1 ist eine fünfreihige Schutzhecke, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstämmen (StU 16/18 cm bzw. Höhe 250 bis 300 cm) und vier gegenüberliegenden Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 8 m zzgl. einer beidseitigen Pufferzone von je 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2 Im TB 1.2 ist eine Schutzhecke, bestehend aus fünf Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 8 m zzgl. einer beidseitigen Pufferzone von je 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.3 Im TB 3.1 ist eine dreireihige Schutzhecke, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstämmen (StU 16/18 cm bzw. Höhe 150 bis 175 cm) und zwei gegenüberliegenden Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.4 Im TB 3.2 ist eine fünfreihige Schutzhecke, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstämmen (StU 16/18 cm bzw. Höhe 150 bis 175 cm) und vier gegenüberliegenden Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 6 m zzgl. einer beidseitigen Pufferzone von je 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebote

Pflanzliste 1

Bäume:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Esche (Fraxinus excelsior)

Pflanzliste 2

Heister:
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Weiß-Dorn (Crataegus monogyna)
- Hasel (Corylus avellana)

Pflanzliste 3

Heister:
- Stiel-Eiche (Qercus robur)
- Schwarz-Birke (Betula nigra)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Grau-Weide (Salix cinera)

Sträucher:
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Rote Heckenkirsche (Loniocera xylosteum)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Schleh-Dorn (Prunus spinosa)
- Gold-Johannisbeere (Ribes aureaum)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea,
- Cornus stolonifera)

1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

1.5.1 Die an der westlichen Grenze innerhalb des Plangebietes vorhandenen Laubbäume sowie die Siedlungsgebüschflächen aus heimischen Gehölzarten sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

Die Fassaden der Gebäude sind nicht in der Farbe reinweiß zulässig.

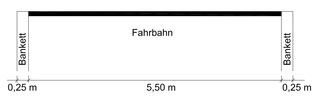
Hinweise

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.
  Stand Topografie: Januar 1995 - Januar 2002
  Stand Kataster: August 2009

Straßenprofil - Privatstraße

Schnitt A-A — M 1 : 50

Mischverkehrsfläche



STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 104
"Weitiner Höhe"

Gemarkung Weitin Flur 1

Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

Planteil I M 1: 1000
Planteil II M 1: 2000