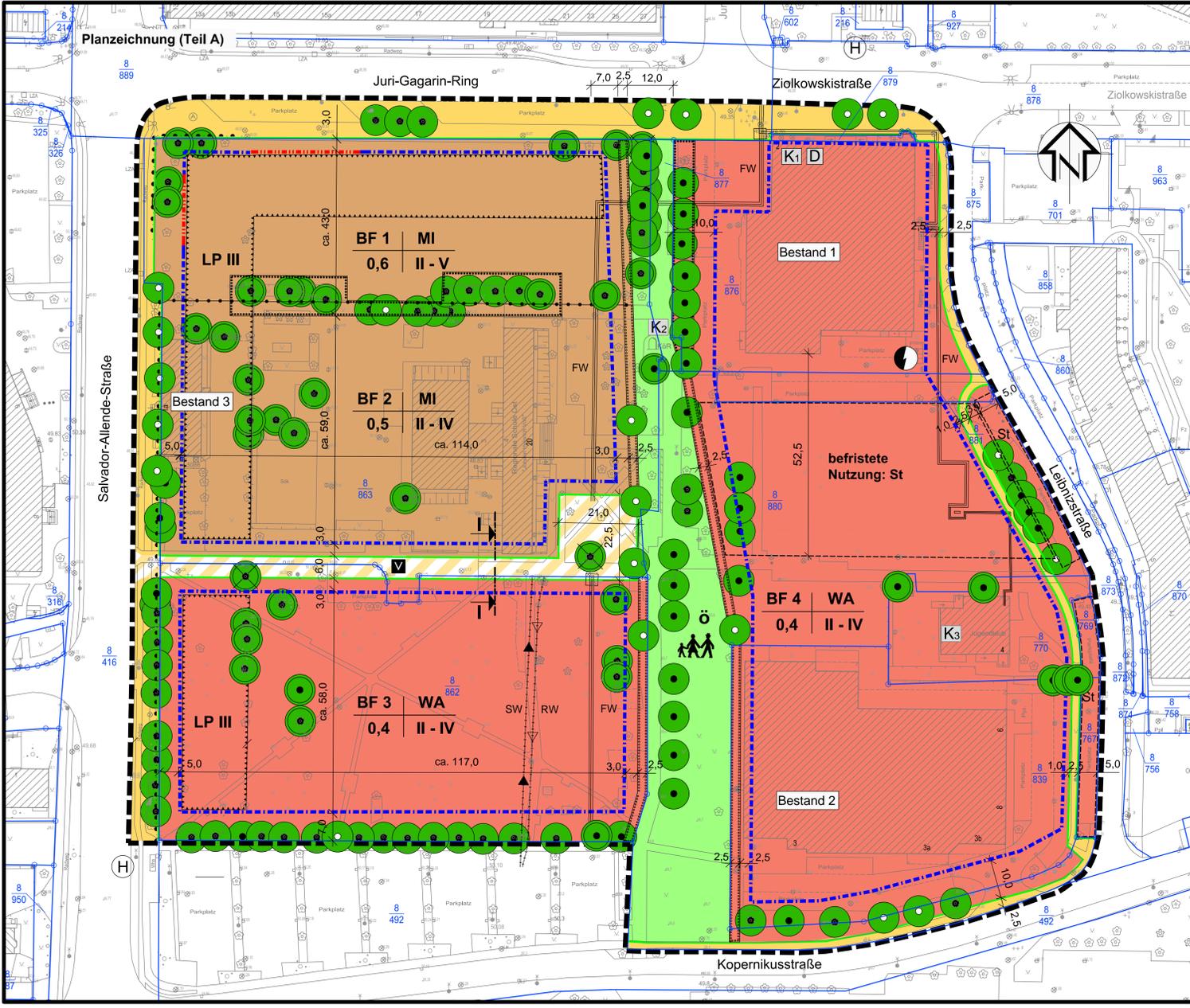




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 107 "Juri-Gagarin-Ring/ Kopernikusstraße"

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 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.06.12 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 "Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße", 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.1.1 In den Baufeldern BF 1 und BF 2 (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“, mit Ausnahme sog. „Nachbarschaftsläden“ (Convenience-Stores) bis zu einer Größe von höchstens 150 m² je Betriebsfläche;
- die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.

1.1.2 Im Baufeld BF 1 (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Wohngebäude“;
- die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“.

1.1.3 Im Baufeld BF 2 (MI) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes“.

1.1.4 In den Baufeldern BF 3 und BF 4 (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführte zulässige Nutzung „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“.

1.1.5 In den Baufeldern BF 3 und BF 4 (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- die in § 6 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.

1.1.6 In den Baufeldern BF 2 und BF 4 dürfen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in der mit „Bestand 1, 2 und 3“ gekennzeichneten vorhandenen Einrichtungen Betriebsveränderungen bis zu folgenden Höchstgrenzen erfolgen:

- Bestand 1 (Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße)
 - Gesamt-Verkaufsfäche höchstens 1.350 m²
 - „Bestand 2“ (Sport- und Freizeitanlage Kopernikusstraße)
 - Gesamt-Verkaufsfäche höchstens 520 m²
 - „Bestand 3“ (Dienstleistungseinrichtung Salvador-Allende-Straße)
 - Gesamt-Verkaufsfäche höchstens 300 m²

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

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen ausnahmsweise auch eingeschossige Gebäude errichtet werden, wenn ihre Traufhöhe gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ein Mindestmaß von 5,50 m erreicht.

1.2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

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

1.3.1 Im Baufeld BF 1 muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO an die festgesetzten Baulinien jeweils in einer Länge von mindestens 12,00 m heran gebaut werden.

1.3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Teilen von Gebäuden wie z.B. Erkern, Balkonen, Windfängen oder Treppenhäusern bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.

1.4.2 In den Flächen für Anpflanzungen an den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis BF 3 sowie in den Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 ist gemäß § 14 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von privaten Nebenanlagen - ausgenommen querende Fußwege - Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

1.4.3 Die mit „befristete Nutzung: St“ gekennzeichnete Fläche im Baufeld BF 4 darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum des Bestehens der nördlich gelegenen Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung („Bestand 1“) für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden.

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

Auf Kfz-Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, deren Bereiche der Einstellplätze eine Größe von 25 m² übersteigen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Einstellplätze eine wasserundurchlässige Befestigung vorzusehen. Die Befestigung gilt nicht für Stellplätze, die auf öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.

1.6 Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Salvador-Allende-Straße und auf dem Juri-Gagarin-Ring sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die sich in den Baufeldern BF 1 bis BF 3 im Lärmpegelbereich III (LP III) befinden, schutzbedürftige Wohn- und insbesondere Schlafräume/Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite anzulegen. Ist dies nicht möglich sind Schall- und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungselementen auszustatten. Außenwände/Bereiche wie Terrassen, Loggien oder Balkone sind im Schallschatten an den Rückseiten der Gebäude anzulegen.

1.6.2 Die Außenbauteile von Gebäuden im Lärmpegelbereich III (LP III) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit einem resultierenden bewerteten Schalldruckmaß R_{w, res} nach der DIN 4109 herzustellen.

1.7 Bepflanzungen/Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 An den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis 3 sowie an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen in lockerer, heckentypischer Form in einer Breite von mindestens 2,50 m vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Anteil von Immergrün und Koniferen an diesen Pflanzungen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB höchstens 30 % betragen.

1.7.2 Zur Begrünung und Gliederung von privaten Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro 8 Einstellplätze ein standortgerechter mittelgroßer Baum als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist mit anzurechnen.

Auf der befristeten Kfz-Stellplatzfläche für die vorhandene Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung zugewiesenen Fläche im Baufeld BF 4 („befristete Nutzung: St“) dürfen diese Bäume nur entlang der südlichen Grenze des Stellplatzes gepflanzt werden.

1.7.3 Im Grenzbereich Baufeld BF 1/BF 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die gekennzeichnete vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist der laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz auf dem gleichen Grundstück neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

1.7.4 Im Baufeld BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die westlich der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

1.7.5 Die Baumreihen am Juri-Gagarin-Ring, an der Salvador-Allende-Straße, an der Leibnizstraße und an der Kopernikusstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes muss im Rahmen der Ersatzpflanzung an gleicher Stelle eine Nachpflanzung erfolgen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

1.7.6 Die gekennzeichneten Baumgruppen und Einzelbäume in den Baufeldern BF 1 bis BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

2 Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 sowie Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich festgesetzt:

2.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

2.1.1 Die Neigungen der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen im Bereich zwischen 0° und 25° liegen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Dachdeckungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur in den Farben Schwarz/ Grauantrazit/Braun ausgeführt werden, ebenfalls möglich sind Gründächer. Die Eindeckungen untergeordneter Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Farbe aufweisen.

2.2 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

2.2.1 Grundstückeinfriedungen dürfen an der Grenze zu öffentlichen Straßen nicht als blickdichte Mauern oder Zäune ausgeführt werden, ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken sind an diesen Standorten höchstens 1,40 m Höhe zulässig.

2.2.2 Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Grünzug dürfen nur als Hecken ausgeführt werden, ihre Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Ergänzung/Verstärkung der Hecke durch einen transparenten Zaun mit max. 1,20 m Höhe ist zulässig.

2.3 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamtvolumen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Einhausungen zu versehen bzw. mit Pflanzen einzuräumen.

2.4 Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBAuO M-V)

Geschlossene Seitenflächen von Carports, Garagen und anderen baulichen Nebenanlagen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind mit Rank- und Klimmpflanzen zu begrünen bzw. mit einer Pflanzung zu versehen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer:

- die Dachneigung nicht wie in Punkt 2.1.1 vorgeschrieben einhält,
- die Einfriedungen nicht wie in Punkt 2.2.1 vorgeschrieben vornimmt,
- die Garagen/Carports nicht wie in Punkt 2.4 vorgeschrieben einrichtet.

Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise
Landesvermessungs/Liegenschaftsamt
Vor zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmezeitraum schrittweise erneuert. Die neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VerkmG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abweichendem Verlauf der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die vorhandenen Leitungssysteme haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz, so lange die Medianten dieser für die Versorgung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzen. Einzuhalten sind die Bestimmungen zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen, Neuanlagen sowie An- oder Überbauungen sind mit den Medianten zu klären.

Brandschutz
Bei der Planung auf den Baufeldern ist die Berufsfeuerwehr Neubrandenburg zu beteiligen, da Verkehrsflächen für die Feuerwehr notwendig werden.

Naturschutz
Vor Ausführung der in Aussicht gestellten Fällung geschützter Bäume in dem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereich ist ebenfalls ein Antrag auf Genehmigung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

Archenschutz
Durch die Vorhaben der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten vermieden wird. Dementsprechend sind der Abruch und die Sanierung von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehözen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte im Vorfeld anzugeben. (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 DMSchG)

Bodenkennlinie
Nach gegenwärtiger Kenntnis sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodenkennlinie bekannt. Werden bei Erdarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese gemäß § 11 DMSchG M-V der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfabungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu konsultieren. Länge und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Stand Topografie: Juli 2007 - Februar 2011. Stand Kataster: Juni 2012.

1.7 Bepflanzungen/Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 An den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis 3 sowie an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen in lockerer, heckentypischer Form in einer Breite von mindestens 2,50 m vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Anteil von Immergrün und Koniferen an diesen Pflanzungen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB höchstens 30 % betragen.

1.7.2 Zur Begrünung und Gliederung von privaten Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro 8 Einstellplätze ein standortgerechter mittelgroßer Baum als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist mit anzurechnen.

Auf der befristeten Kfz-Stellplatzfläche für die vorhandene Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung zugewiesenen Fläche im Baufeld BF 4 („befristete Nutzung: St“) dürfen diese Bäume nur entlang der südlichen Grenze des Stellplatzes gepflanzt werden.

1.7.3 Im Grenzbereich Baufeld BF 1/BF 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die gekennzeichnete vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist der laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz auf dem gleichen Grundstück neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

1.7.4 Im Baufeld BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die westlich der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

1.7.5 Die Baumreihen am Juri-Gagarin-Ring, an der Salvador-Allende-Straße, an der Leibnizstraße und an der Kopernikusstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes muss im Rahmen der Ersatzpflanzung an gleicher Stelle eine Nachpflanzung erfolgen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

1.7.6 Die gekennzeichneten Baumgruppen und Einzelbäume in den Baufeldern BF 1 bis BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzulegen.

2 Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 sowie Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich festgesetzt:

2.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V)

2.1.1 Die Neigungen der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen im Bereich zwischen 0° und 25° liegen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Dachdeckungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur in den Farben Schwarz/ Grauantrazit/Braun ausgeführt werden, ebenfalls möglich sind Gründächer. Die Eindeckungen untergeordneter Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Farbe aufweisen.

2.2 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

2.2.1 Grundstückeinfriedungen dürfen an der Grenze zu öffentlichen Straßen nicht als blickdichte Mauern oder Zäune ausgeführt werden, ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken sind an diesen Standorten höchstens 1,40 m Höhe zulässig.

2.2.2 Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Grünzug dürfen nur als Hecken ausgeführt werden, ihre Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Ergänzung/Verstärkung der Hecke durch einen transparenten Zaun mit max. 1,20 m Höhe ist zulässig.

2.3 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V)

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamtvolumen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Einhausungen zu versehen bzw. mit Pflanzen einzuräumen.

2.4 Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBAuO M-V)

Geschlossene Seitenflächen von Carports, Garagen und anderen baulichen Nebenanlagen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind mit Rank- und Klimmpflanzen zu begrünen bzw. mit einer Pflanzung zu versehen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer:

- die Dachneigung nicht wie in Punkt 2.1.1 vorgeschrieben einhält,
- die Einfriedungen nicht wie in Punkt 2.2.1 vorgeschrieben vornimmt,
- die Garagen/Carports nicht wie in Punkt 2.4 vorgeschrieben einrichtet.

Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO

2. überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

— — — —	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
— — — —	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

— — — —	Nutzung als Fläche für Kfz-Stellplätze bis zur „befristeten“ Nutzung: St Betriebsaufgabe des Objektes „Bestand 1“	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
---------	---	------------------------

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— — — —	Straßenverkehrsfläche	
— — — —	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
— — — —	Straßenbegrenzungslinie	
— — — —	Verkehrsberuhigter Bereich	
— — — —	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

— — — —	Elektrizität	
---------	--------------	--

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

— — — —	öffentliche Grünfläche	
— — — —	Zweckbestimmung: Naherholung, Kommunikation und Spiel	

7. 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 u. Abs. 6 BauGB

— — — —	Anpflanzen von Bäumen	
— — — —	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
— — — —	Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

— — — —	Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
— — — —	Umgrünung der Flächen für Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
— — — —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
— — — —	In Aussicht gestellte Fällung geschützter Bäume (siehe Hinweis Naturschutz)	

Bestandsangaben

— — — —	Regelungen zum Bestand der vorhandenen Nutzungen entsprechend Text (Teil B) Nr. 1, 1.6	
— — — —	vorhandene bauliche Anlagen	
— — — —	vorhandene Fernwärmeleitung (Heizkanal)	
— — — —	vorhandene Schmutzwasserleitung 200 Stz	
— — — —	vorhandene Regenwasserleitung 200 B	
— — — —	Flurstücksgrenzen mit -nummer	
— — — —	vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen	

Nutzungsschablonen

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)

— — — —	geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt: Mai 2010)	§ 18 NatSchAG M-V
— — — —	Schutz der Alleen (Erfassungszeitpunkt: Mai 2010)	§ 19 NatSchAG M-V

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

— — — —	Denkmäler	Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
— — — —	K	Kunst im öffentlichen Raum

1 - Wandbild "Köder-Traume-Zukunft" (E. Groszmann, 1973),
2 - Skulptur "Mischerstraße" (Plastik- und Keramikwerk des HKB, 1982),
3 - Gesamtgestaltung des Jugendklubgebäudes (P. Bertend, G. Frick, A. Homberg, 1986)

Schnitt I - I M 1:100

Vorfahrtsvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung am 29.04.10. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Aushang im Stadtanzeiger am 19.05.10 erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 04.10.11 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 10.02.11 bis 24.02.11 durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 28.09.11 erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09. und 07.10.11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.09.11 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 21.10.11 bis zum 21.11.11 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 12.10.11 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung des Grenzpunktes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 28.09. und 07.10.11 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 21.06.12 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 21.06.12 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.12 geneigt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, 09.07.12

gez. Michael Leschke
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

gez. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister

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)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), 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. 1991 S. 56), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 105), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.02.02 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, 10. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:
Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Norden : den Juri-Gagarin-Ring und die Ziolkowskistraße,
- im Osten : die Leibnizstraße,
- im Süden : die Kopernikusstraße sowie den vorhandenen Kfz-Parkplatz (nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 8/492) und
- im Westen : die Salvador-Allende-Straße.

Planungsgebiet: ca. 4,75 ha

Übersichtsplan:

STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 107
"Juri-Gagarin-Ring/ Kopernikusstraße"

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 6

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

M 1:500