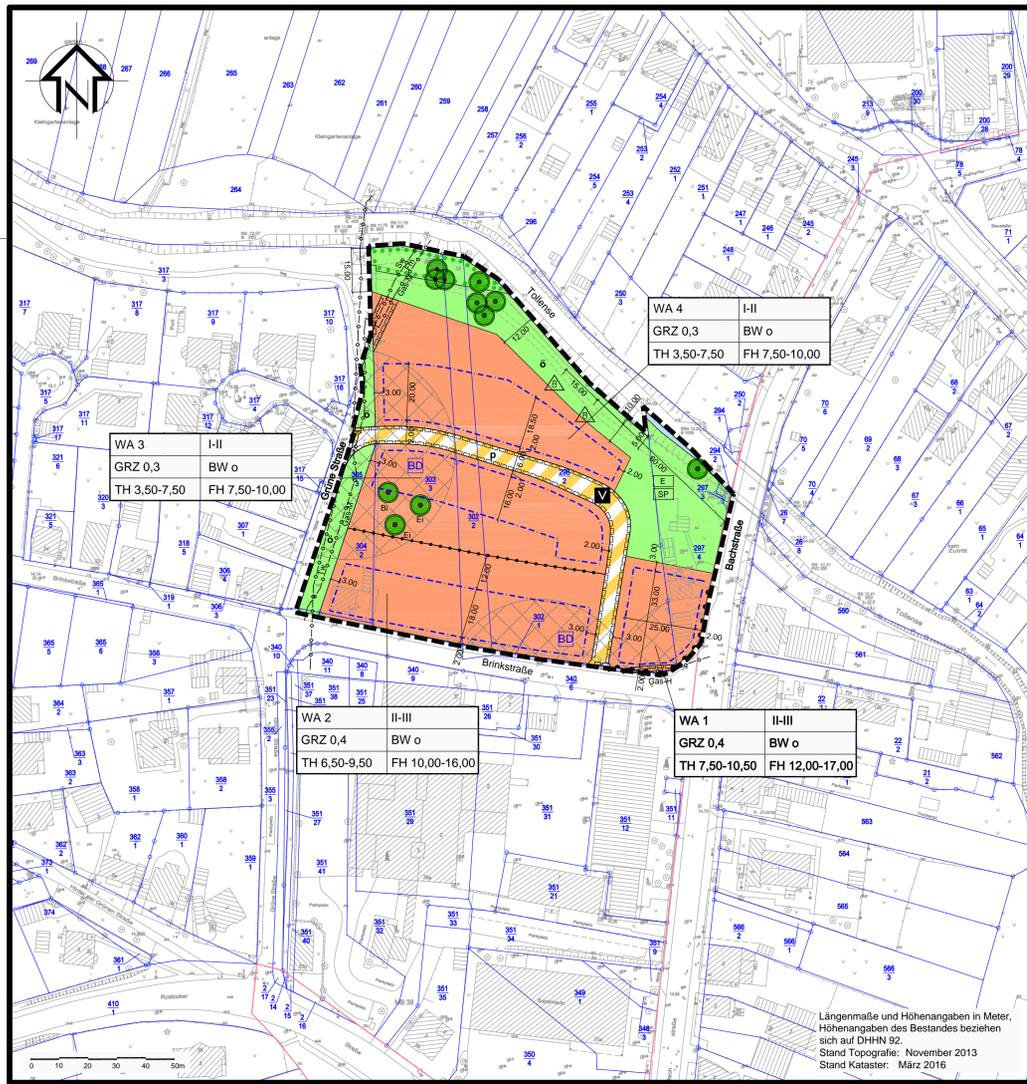




# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "Brinkstraße/Tollense"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVObI. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.10.16 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 116 "Brinkstraße/Tollense", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
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 BauGB
8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

## Text (Teil B)

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
1.5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.7.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf im Planbereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers als Trink- oder Brauchwasser erfolgen.
1.7.2. Zum Schutz vor Lärmemissionen durch den Betrieb der Geothermischen Heizzentrale in der Bachstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die sich in den Baufeldern WA1 und WA2 befinden, schutzbedürftige Wohn- und insbesondere Schlafräume/Kinderzimmer von der Brinkstraße abgewandt anzurorden.
1.7.3. Im Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:
2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
2.1. Dächer
2.1.1. Die Hauptdächer der Gebäude sind mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden.
2.1.2. Die Hauptdächer müssen eine Eindeckung in der Farbpalette Rot/Braun/Anthrazit erhalten.
2.1.3. Auf die Dächer aufgetragene Solar- und Photovoltaik-Anlagen müssen Abstände der Elemente von Ostgang und First von mindestens 0,5 m einhalten.
2.2. Einfriedigungen
2.2.1. Grundstückseinfriedigungen dürfen an der Grenze zu Straßen nicht als blickdichte Mauer oder Zäune ausgeführt werden, ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
2.2.2. Einfriedigungen an der Grenze zum öffentlichen Grünzug an der Tollense dürfen nur als Hecken ausgeführt werden, deren Verstärkung durch einen transparenten Zaun mit max. 1,50 m Höhe zulässig ist.
2.3. Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter
2.4. Ordnungswidrigkeiten

- Bestandsangaben
vorhandene bauliche Anlagen
Flurgrenze
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandener Höhenpunkt auf DHNN 92 bezogen

Table with 2 columns: Teilbereich, Zahl der Vollgeschosse. Rows include Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, Bauweise, Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstwert, Firsthöhe (FH) als Mindest- und Höchstwert.

- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
unterirdische Leitungsführung
Tw Trinkwasser
Gas-H Gas - Hochdruck
Gas-M Gas - Mitteldruck
Fn FM-Kabel
Sw Schmutzwasser-Druckleitung

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: 12/2013)
Ei Eiche
Bi Birke
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hinweise zu Vorkommen von Fledermäusen
Im Plangebiet können in und an einzelnen Gebäuden Fledermausquartiere unterschiedlicher Funktion vorhanden sein. Hierzu zählen die vorhandenen Gebäude an der Brinkstraße und der Bachstraße. Die Gebäude sind vor einem Abruch oder einer Umgestaltung auf Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Gegebenenfalls sind entsprechende Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.
Hinweise zu Vorkommen von Amphibien und Zauneidechse
Die angrenzende Tollense fungiert als Wandkorridor für Amphibien, die von dort aus auf die Fläche wandern und die Fläche als Landbesitzraum zur Überwinterung oder als Ruheplatz nutzen können (z. B. Knoblauchsbrücke). Vor Baubeginn ist daher ein Amphibienschutzzaun im Bereich der Tollense aufzustellen. Die Amphibien sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und auf geeigneten Flächen auszusetzen (Ufer der Tollense) um eine Tötung und Verletzung von Amphibien zu vermeiden. Da die Fläche über Habitatigenschaften der Zauneidechse zur Jagd sowie als Reproduktions- und Ruheplätze verfügt, ist das Vorkommen dieser Art nicht auszuschließen. Die Habitatbedingungen sind jedoch nicht optimal ausgeprägt. Das Gelände ist verdichtet, zudem stark grundwasserbeeinflusst und damit nicht wärmebegünstigt. Die Fläche liegt im Siedlungsbereich und ist sehr isoliert. Es ist daher fraglich, ob die Zauneidechse die Fläche wirklich besiedelt hat. Eine Kartierung der Zauneidechse vor Baubeginn erscheint sinnvoll, um entweder Vorkommen ausschließen oder gezielt Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können. Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)



Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVObI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.), Erdengriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/ archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg, Tel. 0395 555-2896 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385 5887961.

Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVObI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Jan. 1998, S. 12 f.) die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395 555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Hinweise

Hinweis zum Lärmschutz
Der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen kann zu Lärmproblemen in der Nachbarschaft führen, die beim Betrieb mehrerer Anlagen auf benachbarten Grundstücken schwer zu lösen sind. Entsprechende Anlagen sind daher der Immissionsschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

## Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Leitungssysteme haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz, so lange der Medienträger diese für die Versorgung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzt. Einzahlende Sichertheitsabstände zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen, Neuan schlüsse sowie An- oder Überbaumungen sind mit den Medienträgern zu klären.

## Hinweise zu Altlasten

Die nach der Bodensanierung festgelegten einschränkenden Vorgaben für eine Folgenutzung im Planbereich sind zu beachten:

- keine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers (Trink- oder Brauchwasser)
keine Unterkerulungen, die in den oberflächennahen Grundwasserleiter einbinden
Berücksichtigung von Mehraufwendungen für Analytik und Entsorgung bei geplanten Bauwasserhaltungen
kein Niederbringen von Bohrungen/Erdwärmesonden

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfabungen oder Gerichte, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu konsultieren.

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 26.03.15. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 22.04.15 erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am xx.xx.xx beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.08.15 bis zum 21.08.15 durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xx erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am xx.xx.xx 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 20.04.16 bis zum 20.05.16 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 20.04.16 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.
Neubrandenburg, 16.06.16 Siegel gez. Silvia Witt Der Oberbürgermeister
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.
Neubrandenburg, 12.03.16 Siegel gez. Leschke, Michael Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 21.04.16 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. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.10.16 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.10.16 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.10.16 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) ausserkraft.
Neubrandenburg, 22.11.16 Siegel gez. Silvio Witt 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 25.01.17 im Stadtanzeiger örtlich 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 (§ 214 f. 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 25.01.17 in Kraft getreten.

## Rechtsgrundlagen:

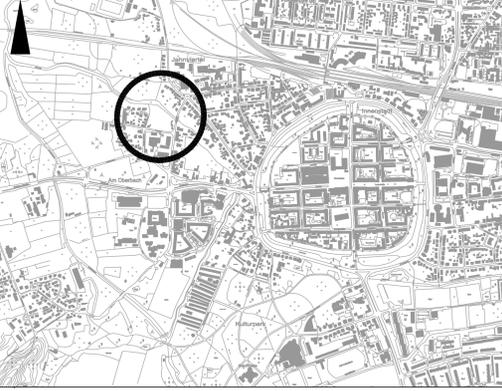
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVObI. M-V S. 590)
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVObI. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVObI. M-V S. 777)
Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

## Geltungsbereichsgrenzen

Das Plangebiet wird begrenzt durch
im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 303/3, 302/2, 298/2, 297/4 und 297/3,
im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 297/3und 297/4,
im Süden: eine Linie, die im Abstand von 2,5 m nördlich der nördlichen Straßenbordlinie der Brinkstraße verläuft (etwa Südgrenzen der Flurstücke 298/2, 302/2, 303/3, 304/2 und 305/3) sowie
im Westen: den östlichen Bord der Grünen Straße, den östlichen Rand des nördlich die Grüne Straße fortführenden Weges bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstückes 305/3 und die westliche Grenze des Flurstückes 303/3, (alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 13)

Planungsgebiet: ca. 1,40 ha.

## Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 116 "Brinkstraße/Tollense"

## Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 13

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung