SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN 19.1 "EHEMALIGES REIFENWERK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. 1997, I, S.2141; BGBl. 1998, I, S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. 5. 1998 (GVOBl. M-V S.468, berichtigt S.612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturgesetz LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. 7. 1998 (GS M-V Gl Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 9. Mai 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan 19.1 der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

* Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl.1997, Teil 1, S. 2141; BGBl. 1998, Teil 1, S. 137)
* Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)
* Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1997 (BGBl. I, S. 2102)
* Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
* Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung vom 6. 5. 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. 7. 1998 (GS M-V Gl. Nr.791-5; GVOBl. 1998, S. 647)
* Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. 5. 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
* Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. 1. 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (ZÄndG KV M-V) vom 22. 1. 1998 (GVOBl. M-V S.78)
* Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 23. 12. 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)
* Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) vom 3. 6. 1999 (Beschluß1233/50/99)
* Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. 1. 1998 (GVOBl. M-V S.12; ber. S. 247) geändert durch Art. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. 7. 1998 (GVOBl. M-V S.647)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 6 und 8 BauNVO

- GE/GI — Gewerbegebiet § 8 BauNVO / Industriegebiet § 9 BauNVO
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (nichtstörendes Gewerbe) — § 8 BauNVO
- MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6 — Grundflächenzahl — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- H = 15,0 m — Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß über der anliegenden Straße) — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
- a — abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50m sind zulässig, der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten) — § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

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

- Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- P — öffentliche Parkplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrt / Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- unterirdisch (vorhanden) — Elektroleitung (E), Wasserversorgung (W), Regenwasserleitung (R), Gasleitung (G), Schmutzwasser (A),
- oberirdisch — vorhandene Fernwärmeleitung

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen — ö - öffentlich p - privat
- Wald (Robinien-Pionierwald)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Spielplatz, hier: Bolzplatz
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- 1 — Baufeldnummer

Darstellungen ohne Normencharakter

- Bemaßung
- Schnittführung für Straßenprofil
- vorhandene Bäume im Plangebiet
- im Zuge des Straßenbaus (Ihlenfelder Straße) umzupflanzende Bäume
- Breite der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Eisenbahn

Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Höhenpunkte über HN
- Böschung

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke gemäß BauGB i.d.F. vom 27. 8. 1997 (BGBl.1997, Teil 1, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil 1, S. 137)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 V.m. § 1 Abs. 1 und 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 6. Juni 1991 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 21. Juni 1991 erfolgt.

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 8. November 2000 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgt gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist am 6. September 2000 durchgeführt worden.

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 9. November 2000 erfolgt.

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 9. November 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19. Oktober 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgt die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und dessen Begründung.

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

7. Der Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16. November 2000 bis zum 18. Dezember 2000 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8. November 2000 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann 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 erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 u. 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht ab geleitet werden.

   Neubrandenburg, 27. Juni 2001 — Siegel — gez. i. A. Bastian Leiter des Katasteramtes

9. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 9. November 2000 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

   Neubrandenburg, 12. Juni 20001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9. Mai 2001 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

    Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 9. Mai 2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 9. Mai 2001 gebilligt.

    Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

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-P) ausgefertigt.

    Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann 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 der Hauptsatzung am 13. Juni 2001 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 (§ 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 am 13. Juni 2001 in Kraft getreten.

    Neubrandenburg, 12. Juni 2001 — Siegel — gez. i. V. H. Zimmermann der Oberbürgermeister

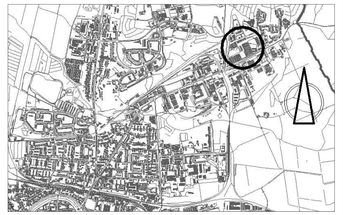
PLANUNGSGEBIET : 25,4ha

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich wird begrenzt

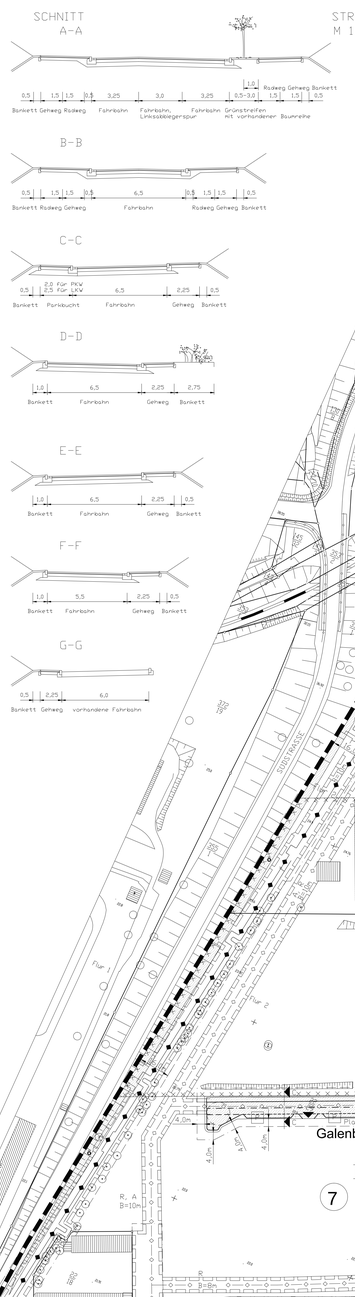
...östlich durch den Friedländer Weg,
südöstlich durch die Ihlenfelder Straße
und westlich durch die Bahnstrecke
nach Friedland sowie die Südstraße.

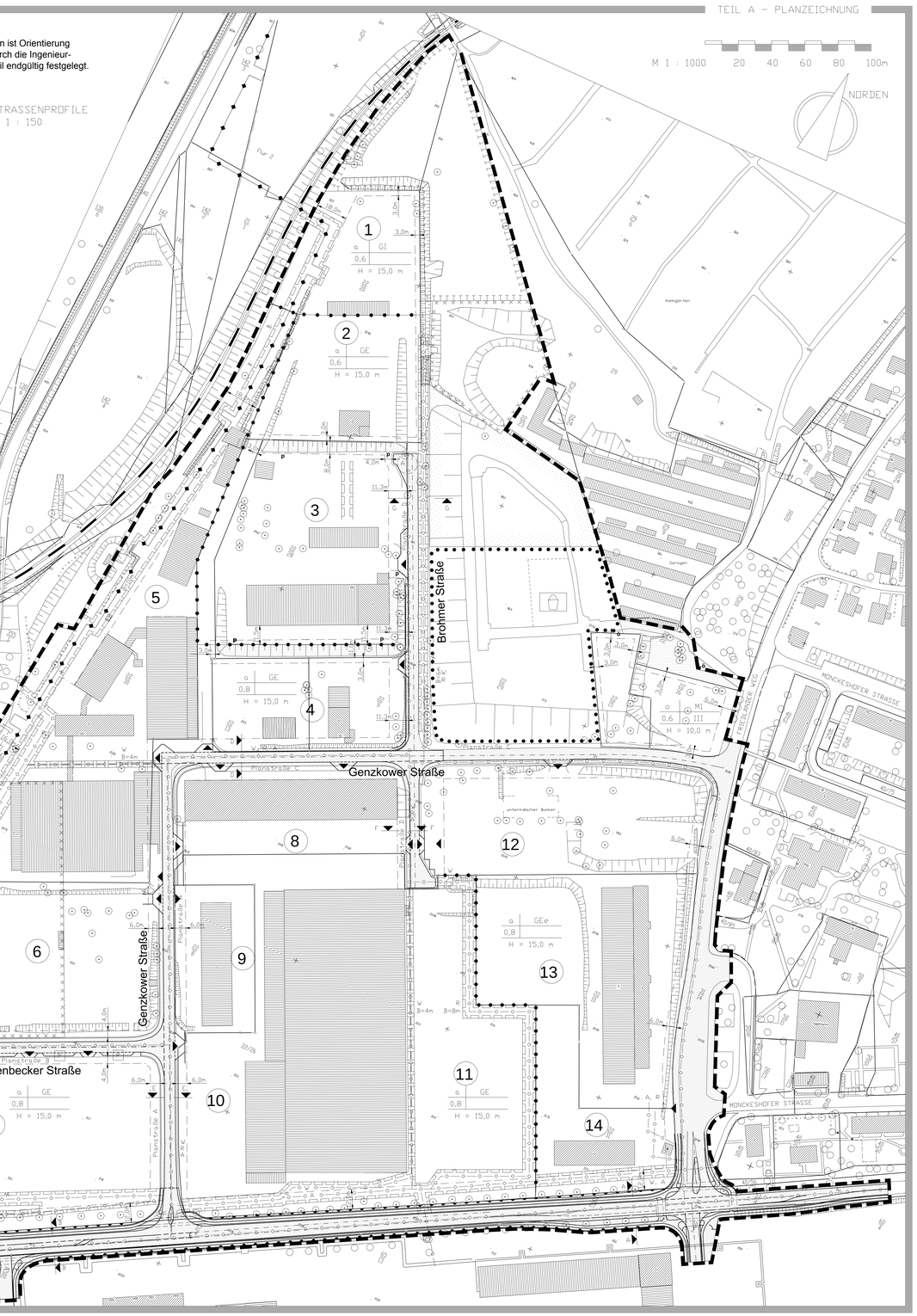
ÜBERSICHTSPLAN



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen ist Orientierung für die Ausführung und keine Festsetzung. Die Profile werden durch die Ingenieurplanung in Abstimmung mit der technischen Infrastruktur im Detail endgültig festgelegt.





TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

* Gemäß BauNVO § 1.Abs. 6 (1) werden die nach § 8 (3) Nr. 3 und nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zugelassen.
* Gemäß BauNVO § 1.Abs. 6 (1) werden die nach § 8 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche,kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen.
* Gemäß BauNVO § 1.Abs. 5 werden Vergnügungsstätten entsprechend § 6 (2) Nr. 8 nicht zugelassen.
* Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

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

* Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Straßenoberkante der nächstgelegenen Straße. Technologisch bestimmte Ausnahmen können zugelassen werden.

- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

* Alle nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind zu begrünen. Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Kauf des Grundstücks bzw. bei bereits getätigtem Kauf im ersten Jahr nach Inkrafttreten des B-Planes herzustellen und ständig zu unterhalten. Je 150 m² unbebaute und unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen.
* Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Gruppenpflanzung ist möglich.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

* Bäume pflanzen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 24 BauGB

* Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) pro m² in dB (A) gemäß folgender Tabelle als Höchstwerte festgesetzt.
* Bei Neuansiedlungen von Gewerbe ist im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens schalltechnisch nachzuweisen, dass die für die jeweilige Fläche gültigen IFSP eingehalten werden.

Baufläche	IFSP in dB (A) pro m² Tag	IFSP in dB (A) pro m² Nacht	Empfohlene Nutzungsart
1	70	55	GI
2	60	45	GE
3	60	45	GE
4	55	45	GEe
5	60	55	GE
6	60	55	GE
7	63	55	GE
8	60	55	GE
9	63	53	GE
10	63	50	GE
11	63	45	GE
12	60	43	GEe
13	55	40	GEe
14	60	45	GE

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der LBauO M-V :

* Firmenwerbung, außer am Ort der Leistung, ist nur an Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten zulässig.
* Parkplätze für Firmenangehörige und Besucher sind in ausreichender Größe auf dem jeweiligen Firmengelände zu schaffen.

Hinweise:

* Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
* Das 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.
  Der Eintrag der unterirdischen Leitungen erfolgte nachrichtlich. Vor Baumaßnahmen ist die Lage zu prüfen.
* Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
  Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuelle Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.
* Längen- und Höhenangaben in Metern
  Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.
* Im Bebauungsplangebiet gilt die städtische Gehölzschutzsatzung. Ausnahmen oder Befreiungen sind schriftlich beim Grünflächenamt zu beantragen.
* Die natürliche Ansiedlung von Mehlschwalben an Gewerbe- und Industriebauten außerhalb von Fenstern und Eingängen ist nicht zu behindern. (§ 20f BNat SchG).

STADT NEUBRANDENBURG

Gemarkung Neubrandenburg, Flur 2, Flurstücke 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/13, 22/15, 22/16, 22/18, 22/20, 22/22, 22/26, 22/27, 22/28, 22/29 und 22/30 sowie Teile der Flurstücke der Ihlenfelder Straße und des Friedländer Weges

Bebauungsplan Nr. 19.1 der Stadt Neubrandenburg "EHEMALIGES REIFENWERK"

- Satzung -

Maßstab: 1:1000 Bearbeitungsstand: März 2001