



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "FRITSCHESHOF - NORD"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.03.09 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fritscheshof - Nord", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 und 11 BauNVO

- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet Einzelhandel

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

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- II maximale Geschosshöhe

3. Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- öffentlicher Parkplatz
- Pr Privatstraße

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Versorgung Elektrizität
- Versickerungsgraben

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

- 1 Grünfläche mit Nummer
- o öffentlich
- p privat

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 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- ohne Vermessung aufgenommener Baum lt. Biotopkartierung

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

- Sichfeld
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Geh- und Fahrrecht zugunsten uneingeschränkter Öffentlichkeit
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Leitungsrecht zugunsten Energieversorgung E.ON edis AG (Hochspannungsleitung)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Baufeldnummer
Grundflächenzahl	Geschosshöhe

9. Bestandsangaben

- oberirdische Elektroleitung (110 KV-Freileitung)
- eingemessener Baum
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Böschung
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude
- vorhandener Zaun

10. Nachrichtliche Übernahmen

- HP Höhenfestpunkt
- Umgrenzung von Flächen mit Hinweis auf Bodendenkmal
- Trinkwasserschutzzone III B

Nachrichtliche Übernahmen

von anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Denkmalschutzgesetz M-V (DschG M-V); Bodendenkmal
- Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster M-V (VermKatG); Aufnahmepunkte (AP)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V); Bodenschutz
- Landewasserschutzgesetz (LWaG); Versickerung Niederschlagswasser
- Merkblätter über die Befestigung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze
- Merkblätter und Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG
- Hinweise und Richtlinien der E.ON/edis AG
- DIN/VDE 0210, Abschnitt 13; Mindestabstände von Freileitungen

Unter der 110 KV-Freileitung sind in einem Bereich von 20 m beidseitig der Achse folgende Mindestabstände zwischen Dächern und den Leitern einzuhalten:

- für Dächer mit einer Neigung > 15° 3 m
- für Dächer mit einer Neigung > 15° 5 m

- Der Bereich des Sichfeldes ist von Bebauung und Bewuchs in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Hinweise

Bodendenkmale
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale im Sinne § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz M-V (DschG M-V) bekannt.

- Die Veränderung oder die Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DschG M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen und Hinweise erfüllt werden:

- Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals 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 hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist über die untere Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel. 0395-555-2896) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (03961-239 97 81) möglich.

- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 (DschG M-V).

- Längenangaben und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN.

Stand Topografie: März 2003,
Stand der Katasterdaten: März 2009.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 11, V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 01.06.06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 21.06.06 erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 20.06.06 benannt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigegemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 27.07. - 10.08.06 durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 11.07.06 erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 11.03.09 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 02.11.06 bis zum 04.12.06 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 25.10.06 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten 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, 17.03.09 Siegel gez. I. A. Leschko, Michael Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 20.10.06 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 22.05.08 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.05.08 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.06.08 bis zum 09.07.08 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 18.06.08 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

13. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 11.03.09 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

14. 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 11.03.09 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 11.03.09 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.03.09 gebilligt.

16. 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.

Neubrandenburg, 23.03.09 Siegel gez. I. V. R. Wieland Oberbürgermeister

17. 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 Hauptatzung am 25.03.09 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Fernschriftkosten 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 25.03.09 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)
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 603, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- 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)
- Hauptatzung 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:

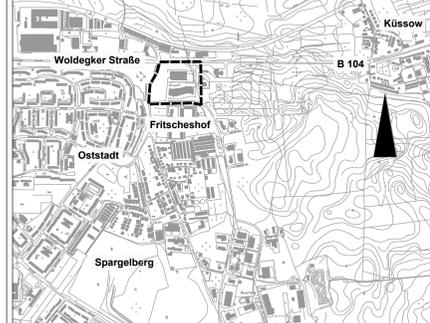
im Norden : die südliche Grenze der Woldegker Straße (B 104),

im Osten : die östliche Grenze der Flurstücke 35/4; 38/36; 38/38; 40/19 der Flur 4 in der Gemarkung Neubrandenburg und Verlängerung um die Breite der Steinstraße,

im Süden : die südliche Grenze der Steinstraße,

im Westen : die östliche Grenze der Fritscheshofer Straße
Planungsgebiet: 5,55 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fritscheshof - Nord"

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg, Flur 4

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
M 1 : 500

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden,
- Kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Vergnügungsgaststätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Stripshows, Peepshows, Bar- und Filmclubs mit Sexcharakter und vom Charakter ähnliche Einrichtungen.

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden

- Verkaufsstellen bis 300 m² Verkaufsfläche, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

Ausgeschlossen ist der

- Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Apothekenbedarf, Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikkartell, Musikalien und Tonträger, Glas, Porzellan und Geschenkartikel.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind

- Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels.

Ausgeschlossen sind

- die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenbedarf, Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikkartell, Musikalien und Tonträger, Heimelektronik, zoologischer Bedarf, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Hausrat, Bilder, Schreib- und Papierwaren.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Sportartikel der Warengruppen Wassersport und Campingbedarf
- Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Hausrat, Bilder, Schreib- und Papierwaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 200 m², soweit diese das Hauptsortiment des Fachmarktes ergänzen
- Vergnügungsgaststätten bis 100 m² Nutzfläche,
- gastronomische Einrichtungen,
- Fitnessseinrichtungen.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Vergnügungsgaststätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Stripshows, Peepshows, Bar- und Filmclubs mit Sexcharakter u. ä.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden außerhalb des Baufensters auf den privaten Grundstücken bis zur festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

3. 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 und Abs. 6)

3.1 Das anfallende schadstofffreie Oberflächenwasser ist bei entsprechender Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den unversiegelten Grundstücken über die belebte Bodenzone, über Versickerungsmulden, Versickerungsbecken oder Mulden-Rigolen-Elemente zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist in das öffentliche Netz abzuleiten. Die Bedingungen der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

3.2 Anpflanzgebot

3.2.1 Die unversiegelten Baufeldflächen des Gewerbegebietes sind entlang der Fritscheshofer Straße anzuordnen und mit Bäumen (Hochstamm Stammumfang 16-18 cm) der Arten Quercus robur "Fastigiata" oder Acer rubrum "Scanlon" zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.2.2 Auf der öffentlichen Grünfläche 1 ist die Herstellung von Zufahrten in einer Breite von 7 m einschließlich Bankett zulässig. Pro 50 m² Neuversiegelung ist ein mittelkröniger Baum durch den Verursacher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2.3 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein mittelkröniger bzw. je 6 Stellplätze ein großkröniger Baum zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Erhaltungsgebot

Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zur Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt wurden, sind regelmäßig zu pflegen, zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust dieser Bäume und Sträucher sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen. Die an der B 104, der Fritscheshofer-, Steinstraße sowie der Privatstraße stehenden Bäume gehören zu den geschützten Baumreihen. Nachpflanzungen sind in der bereits dort stehenden Art und Sorte sowie in gleichmäßigem Abstand voneinander vorzunehmen.

4. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, unzulässig. Die öffentlichen Versorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP/m² in dB (A) gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Baufeld Nr.	Nutzungsart	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel max. IFSP/m² in dB (A)	
		Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
1	SO Einzelhandel	65	50
2	SO Einzelhandel	61	47
3	GE	62	50

5.2 Auf den o. g. Baufeldflächen dürfen nur gewerbliche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP pro m² nicht überschreiten.