SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

ESCHENGRUND/CHAUSSEEHAUS

Auf Grund des §10 Baugesetzbuch i.d.F. vom 8. Dezember 1986 wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 27.2.1992 und nach Durchführung des Genehmigverfahrens beim Innenminister folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1, des Baugesetzbuchs - BauGB §§1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- **SO** Sondergebiete (§11 BauNVO)
- **GE** Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- **MI** Mischgebiete (§6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

- **GFZ 1,2** Geschoßflächenzahl mit Dezimalzahl
- **GRZ 0,7** Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
- **BMZ 3,5** Baumassenzahl mit Dezimalzahl
- **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- G Gasdruckregleranlage EMO-Gas

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- vorh. Gashochdruckleitung 500

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- P Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentl. Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Straßenbegrenzungslinie

7. GRÜNFLÄCHEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Dauerkleingärten

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- 103/8 Flurstücksgrenze mit Nummer
- 18,9 vorh. Höhenpunkte
- ● OK 20,2 Höhenlage bei Festsetzungen (§9 Abs. 2 u. Abs. 6 BauGB) z.B. OK (Oberkante) Gehweg
- Sichtfeld
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) sh. Festsetzung Nr. 17
- ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 22 BauGB)
- ST_{KGV} Stellplätze und Nutzer (hier Kleingartenverein - KGV)
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB) — **BESTANDSANGABEN**

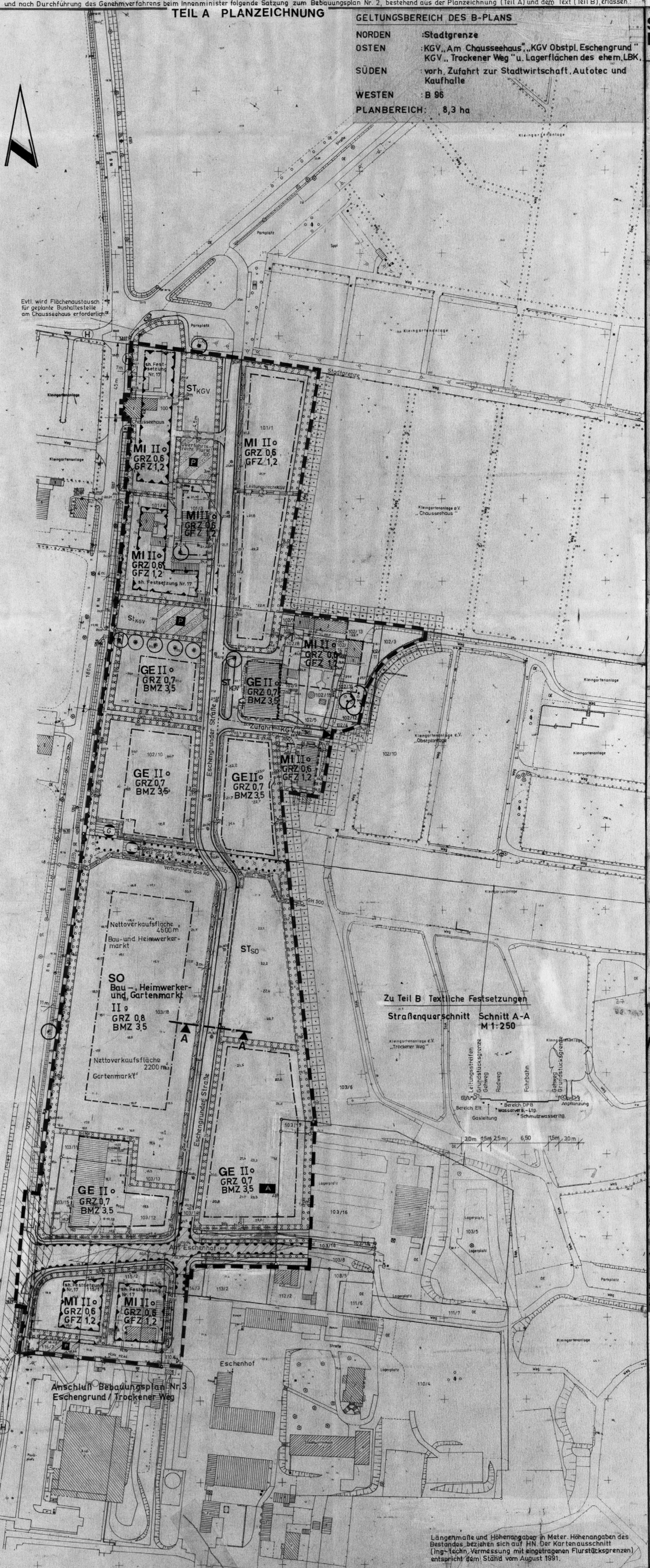
- A Archäologische Fundplätze
- H Haltestelle ÖPNV
- Schiebergruppe der Verbundnetz Gas AG
- Stadtgrenze
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet sind folgende zentrumstypischen Sortimente ausgeschlossen
   - Oberbekleidung, Wäsche u. sonstige Textilien
   - Spielwaren und Sportartikel
   - Radios, Hifi-Geräte, Fernseher u. Car-HiFi
   - Glaswaren, Porzellan u. Geschenkartikel
   - Drogerieartikel und Arzneimittel
   - Schuhe und Lederwaren
   - Uhren, Schmuck, Opt. u. Fotoartikel
   - Musikalien, Schallplatten usw.
   - Schreibwaren und Bücher
   - Nahrungs- und Genußmittel
2. Im Mischgebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen. Im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
3. Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel ausgeschlossen, ausnahmsweise ist der Kfz- und Zubehörhandel zulässig.
4. Das festgesetzte 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. Baumpflanzung ist ausgeschlossen.
5. Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14, Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen der vorübergehenden Abfallaufbewahrung, wenn diese eingegrünt werden.
6. Bei der Errichtung von Parkstellflächen auf den unter 5. genannten Flächen ist nach jeweils 5 Stellflächen eine Unterbrechung durch Baum- bzw. Strauchpflanzung zu schaffen. Auf unter 4. festgesetzten Flächen sind aufnehmbare Materialien zu verwenden.
7. Die Stellflächen der GE, MI und SO-Gebiete sind zu 80% auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
8. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. (Ausgleichsflächen nach §8 BNatschG)
   Schutzpflanzung zum KGV "Trockener Weg" 5 m
   zum KGV "Obstplantage" 5 m
   zum KGV "Am Chausseehaus" 5 m
   Im Bereich des KGV "Trockener Weg" ist die Fläche der Strauchpflanzung als Auffanggraben für Niederschlagswasser auszubilden. Als Berechnungsgrundlage für Großgrün gilt, daß auf 10 lfd. m Grenze 1 Baum zu pflanzen ist. Diese Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
9. Erforderliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich. Zäune sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten und mit standorttypischen Gehölzen abzupflanzen.
10. Geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.
11. Firmenwerbung - außer am Ort der Leistung - ist nur auf Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten des Gewerbegebietes einzuordnen.
12. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zur B 96 wie im Plan ausgewiesen ausgeschlossen.
    Die Zufahrt zum Chausseehaus wird über den Parkplatz des KGV "Am Chausseehaus" festgesetzt. Das Flurstück 101/4 ist nach Eigentümerwechsel bzw. Nutzungsänderung von der Eschengrunder Straße zu erschließen.
13. Auf den zu Kleingartenvereinen angrenzenden Flächen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber den Nachbarn bauliche und sonstige Vorkehrungen so zu gestalten, daß die Höchstgrenze Lärm Tag und Nacht 55 dB (A) eingehalten wird.
14. Im Mischgebiet zwischen Eschengrunder Straße und KGV "Am Chausseehaus" sind nur nichtstörende Handwerksbetriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude zulässig.
15. Der Standort des eingetragenen archäolog. Fundplatzes ist vor der Überbauung zu untersuchen.
16. Die zur Erschließung der Grundstücke noch nicht festliegenden Zu- und Abfahrten setzen die erforderlichen Unterbrechungen der Strauch- und Baumpflanzung voraus.

17 Der für das Mischgebiet an der B96 erforderliche Lärmschutz ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern, deren erforderliche Schallschutzklasse gemäß VDI-Richtlinie 2719 nach Durchführung einer örtlichen Bestandsaufnahme festzulegen ist, sowie durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung zu schaffen.

TEIL A PLANZEICHNUNG



Längenmaße und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Kartenausschnitt (ing.-techn. Vermessung mit eingetragenen Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom August 1991.

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Neubrandenburger Nordkurier am 4.12.1990 erfolgt.
   Neubrandenburg, 5.12.1990 Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
   Neubrandenburg, 6.12.1990 Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung vom 10.12.1990 - 14.1.1991 durchgeführt worden.
   Neubrandenburg, 15.1.1991 Oberbürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Neubrandenburg, 1.12.1990 Oberbürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Neubrandenburg, 13.12.1991 Oberbürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 6.1.1992 bis zum 7.2.1992 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Nordkurier am 18.12.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Neubrandenburg, 10.2.1992 Oberbürgermeister
7. 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 rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Neubrandenburg, 17.2.92 Leiter des Katasteramtes
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.2.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Neubrandenburg, 28.2.1992 Oberbürgermeister
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Nordkurier ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Neubrandenburg, Oberbürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.2.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.2.1992 gebilligt.
    Neubrandenburg, 28.2.1992 Oberbürgermeister
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.1992 Az.: II 6604-512.113-03 3100 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
    Neubrandenburg, 17.12.1992 Oberbürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 3.9.1992 u. 27.1.1993 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.1992 Az.: II 6604-512.113-03 3100 und Az. bestätigt.
    Neubrandenburg, 5.1.1993 Oberbürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Neubrandenburg, 5.1.1993 Oberbürgermeister
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 27.1.1993 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 (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.1.1993 in Kraft getreten.
    Neubrandenburg, 28.1.1993 Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 Bundesgesetzblatt I 1990 S. 132 geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.9.1990 (Bundesgesetzblatt II 1990 S. 885), das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 veröffentlicht am 12.12.1986 im Bundesgesetzblatt I S. 2253, geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.9.1990, Bundesgesetzblatt II S. 885 und die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.Dez. 1990 Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 3 vom 22. Jan. 1991

NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 ESCHENGRUND / CHAUSSEEHAUS

GEMARKUNG NEUBRANDENBURG
FLUR 1 M 1:1000

SATZUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehören als Bestandteil
Teil A Planzeichnung und Begründung
Teil B Textliche Festsetzungen

STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG