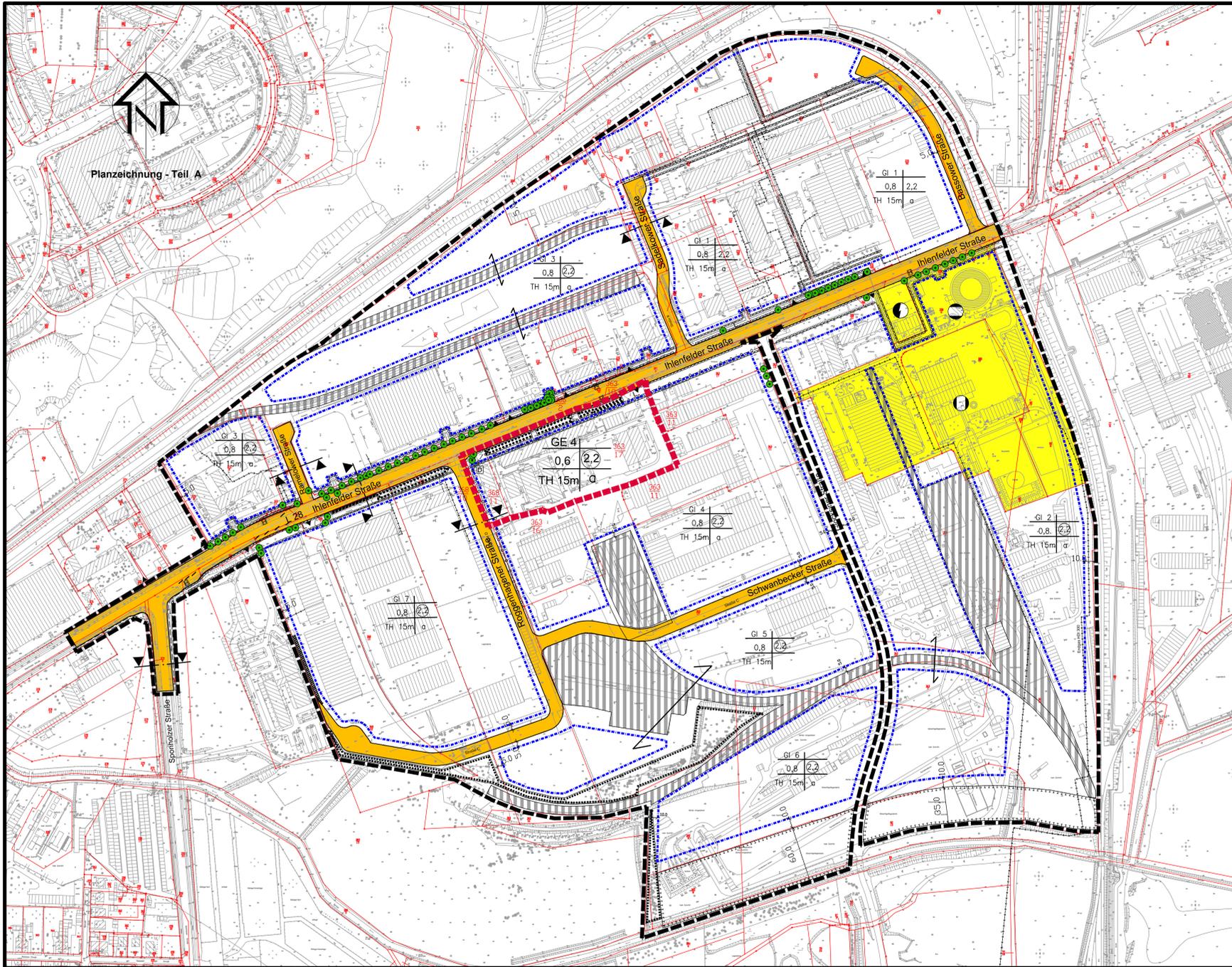




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.06 (BGBl. I S. 3018) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **28.01.10** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeiherklärung

GI	Industriegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 9 BauNVO
		§ 8 BauNVO
0,8 2,2 TH	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Traufhöhe als Höchstmaß über OK Erschließungsstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Q	abweichende Bauweise (Längenbegrenzung von 50 m entfällt)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
---	Baugrenze	gez. i. V. Nr. 1 BauGB
---	Baugrenze	§ 13 a Abs. 1 BauGB
---	Hauptverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Einfahrt	
---	Bahnanlagen	
---	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
---	Gas	
---	Fernwärme	
---	Elektrizität	
---	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 6 BauGB
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
---	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
---	vorhandene unterirdische Leitungen mit Leitungsrecht	
---	Sonstige Planzeichen	
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
---	Gehrecht	
---	Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung	
---	Darstellung ohne Normcharakter	
---	Schnittführungen für Regelquerschnitte	
---	Flurstücksbezeichnung	
---	Flurstücksgrenze	
---	vorhandene Gebäude	
---	Böschungen	
---	analoge Festsetzungen	
---	Nachrichtliche Übernahme	
---	zu fallende Bäume	
---	Haltestelle	
---	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Gedenktafeln)	
Nutzungsstabkone		
Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl		
Geschossflächenzahl		
Traufhöhe		
Bauweise		

Vorfahrungsvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 06.06.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 21.06.91 erfolgt.
- 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 31.07.02 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 § Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 31.07.02 in Kraft getreten.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 3 Nr. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 06.06.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 21.06.91 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 01.07.09 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 02.04.09 bis 20.04.09 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 02.04.09 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.07.09 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 28.05.09 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.07.09 bis zum 03.08.09 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abs. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.06.09 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung 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, 05.10.2009 Siegel gez. i. A. M. Leschke Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 01.07.09 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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 28.01.10 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 28.01.10 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 28.01.10 gebilligt.
- 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 Kommunverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, 17.02.2010 Siegel gez. i. V. H. Walter Der Oberbürgermeister
- 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 24.02.10 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 § Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 24.02.10 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.06 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Ausweisung der Baubereiche und die Darstellung des Plansatzes (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 566)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.08.04 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 410, 413)
- Hauptsatzung 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 28.05.09, in Kraft am 25.06.09 (Stadtanzeiger Nr. 6, 16. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: die Friedländer Bahnlinie
im Osten: die Industrieanlassbahn
im Süden: B-Plan Nr. 68 "Glocksiner Straße"
im Westen: das Flurstück 380/8 und Knoten Spohnitzer Straße/Ihlenfelder Straße

Planungsgebiet: ca. 64,5 ha

Geltungsbereichsgrenzen der 1. vereinfachten Änderung

im Norden: die Ihlenfelder Straße,
im Osten: die östliche Grenze der Grundstückszufahrt der Baltic Bau Immobilien GmbH und die westliche Grenze des Flurstücks 363/11 der Flur 1,
im Süden: die nördliche Grenze des Flurstücks 363/11 Flur 1 und eine Verlängerung dieser bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 363/16 der Flur 1,
im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 368/11

Planungsgebiet: ca. 1,81 ha

Text - Teil B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe 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 600 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden bordellähnliche Betriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zugelassen.
- zur 1. vereinfachten Änderung**
Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden bordellähnliche Betriebe nicht zugelassen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- zur 1. vereinfachten Änderung**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- Ausnahmen von der Festsetzung als Bahnanlage sind zugunsten benachbarter gewerblicher Bauflächen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

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

- Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut) über Oberkante Straße gemessen. Technologisch begründet sind Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe möglich (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbeschränkung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Außer den gekennzeichneten Zufahrten entlang der Ihlenfelder Straße sind keine weiteren Zufahrten zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Die dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Einzelbäume und Gehölze auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dürfen nur auf Antrag und nach Erteilung einer Ausnahme genehmigung entfernt werden. Sofern Gehölze beseitigt werden dürfen, sind diese im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
- Je 5 Stellplätze ist auf den Baugrundstücken ein mittelkröniger oder ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumstümpfe (Mindestgröße 6 m²) und mit Antirutsch gegen Verdrückung und mechanische Beschädigung zu schützen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.
- Je 1000 m² Lagerfläche ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

5.4. Auf den Grünstreifen an den Straßen B,C und D ist je 20 lfd. m, an den Straßen A und B1 je 10 lfd. m ein großkröniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm zu pflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Straße A :	Aesculus hippocastanum "Baumannli"	Rotkastanie
Straße B :	Platanus x acerifolia	Platane
Straße B1 :	Alnus incana	Alnus
Straße C :	Tilia "Palidra"	Kaiserlinde
Straße D :	Quercus robur	Rotbuche

5.5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Datzte werden bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen.

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

Für die im Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesenen Baugelände (GI) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) pro m² in dB (A) gemäß folgender Tabelle als Höchstwerte festgesetzt.

Für gewerbliche Anordnungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ein schallechnischer Nachweis zu erbringen, in dem die Einhaltung der schallechnischen Richtwerte an der Baugrenze nachgewiesen wird.

Baufläche	IFSP in dB (A) pro m ²		Empfohlene Nutzungsart
	Tag	Nacht	
1	66	53	GI
2	66	52	GI
3	66	50	GI
4	65	51	GI/GE
5	68	53	GI
6	69	55	GI
7	66	50	GI
8	67	52	GI

Hinweise

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Längen- und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Der Kartenausschnitt (ing.-techn. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom April 2000.
- Die kursiv geschriebenen Festsetzungen gelten für die 1. vereinfachte Änderung.
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Stand Topografie : Dezember 1999 - März 2006 Stand Kataster: September 2009

