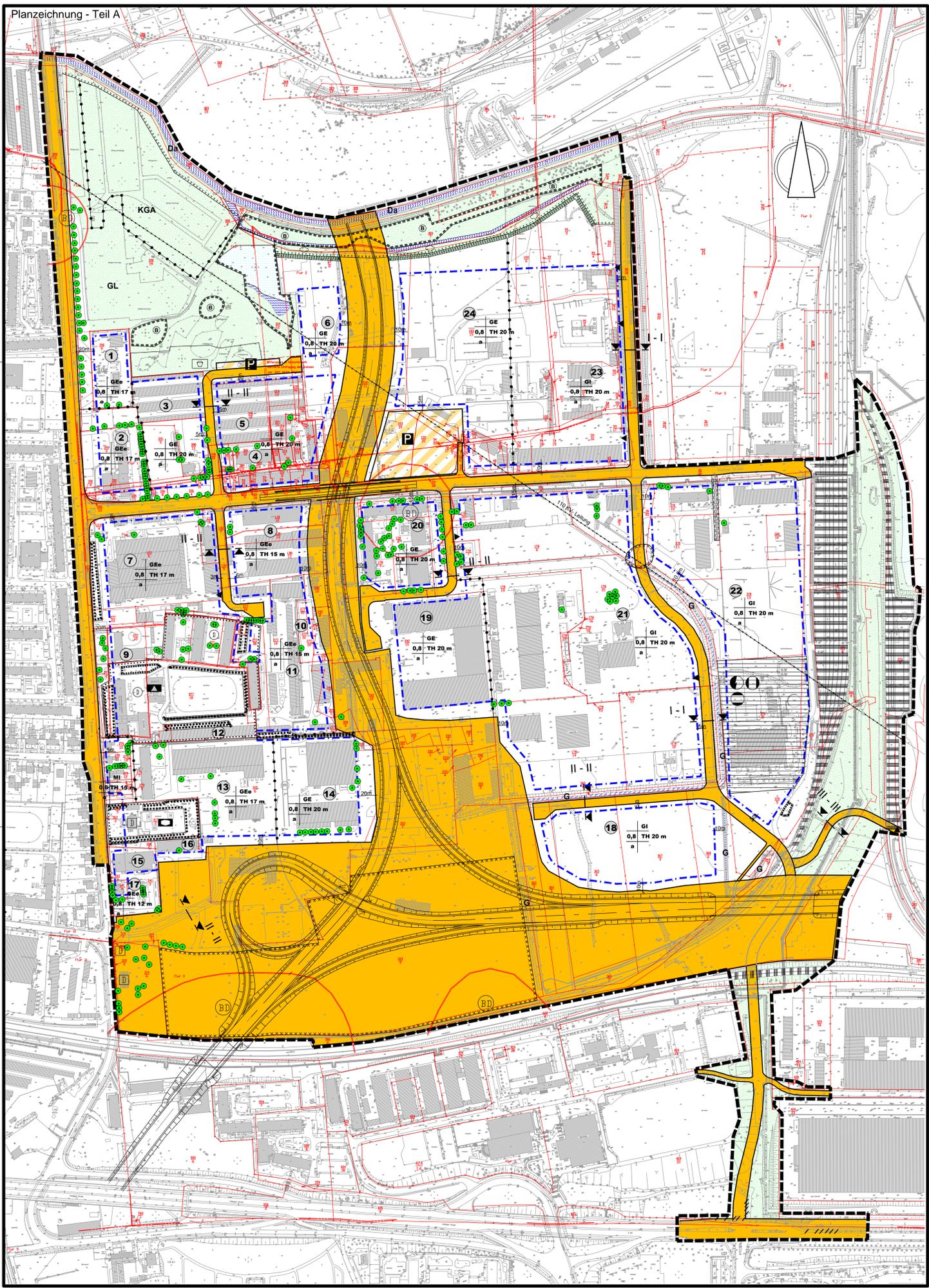




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "WARLINER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. 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 (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI Nr. 791-S; GVBl. 1998 S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23. Mai 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

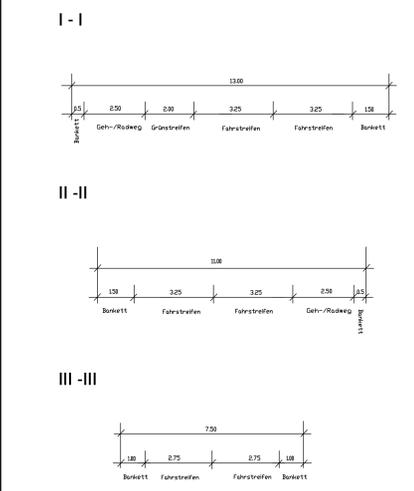
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (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 (1) BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 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 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden bodenähnliche Betriebe und Spielhallen nicht zugelassen.
 - Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden die nach § 8 (3) 1; 2 und § 9 (3) 1, 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen.
 - Ausnahme:** Nach Vorlage des Planfeststellungsentwurfs zur Ortsumgehung sind Ausnahmen von der Festsetzung als Verkehrsfläche zugunsten benachbarter gewerblicher industrieller Bauflächen oder Grünflächen zulässig (§ 31 (1) BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 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. Technologischer begründet sind Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe möglich (§ 31 (1) BauGB).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Die abweichende Bauweise weicht von der offenen Bauweise insoweit ab, dass die Längsbeschneidung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
- Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Alle nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und ständig zu unterhalten.
 - Je 5 Stellplätze ist ein mittelkröniger oder großkröniger Laubbau zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) und mit Anfahrtschutz gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen. Gruppenweise Baumplantagen sind auch möglich.
 - Je 1000 m² Lagerfläche ist ein großkröniger Laubbau zu pflanzen.
 - Ostlich der Tankstelle und der Sponholzer Straße ist ein ca. 1,7 ha großer Bereich als Grünfläche mit Spielanlagen für Jugendliche vorzuziehen.
 - Der geplante Spielbereich ist unmittelbar nördlich der Garagen in einer Größe von etwa 0,3 ha (Nettefläche) anzuordnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Umwelt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Beeinträchtigte Flächen südlich der Datze sind zu renaturieren und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Mit Boden, Bauschutt und Müll jeder Art verkippte ehemalige Rohrtrichterflächen sind auf einer ca. 2500 m² großen Fläche zwischen Datzevorfluter und altem Datzeverlauf als Reed- und Rohrtrichterflächeneinzusetzen.
 - Die Bodenberührung zwischen den Pappeln südlich der Datze ist zu entfernen.
 - Ein ca. 10 m breiter Streifen südlich der Datze ist unregelmäßig mit Gehölzgruppen aus Erlen, Weiden und anderen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Datze werden bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 1 Abs. Nr. 24 BauGB**
 - Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücke sind gemäß § 1 (4) BauNVO fächerebene Schalleisungen (FSP) pro m² in dB(A) gemäß folgender Tabelle als Höchstwerte festzusetzen:

Baufläche/Grundstück	FSP in dB (A) pro m ²		Nutzungsart
	Tage (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)	
1	58	43	GEe
2	57	42	GEe
3	60	45	GE
4	60	45	GE
5	61	46	GE
6	63	48	GE
7	56	41	GEe
8	58	43	GEe
9	55	40	GEe
10	57	42	GEe
11	53	38	GEe
12	55	42	GEe
13	56	42	GEe
14	60	45	GE
15	55	40	GEe
16	56	42	GEe
17	56	41	GEe
18	65	50	GI
19	60	45	GE
20	62	47	GE
21	65	50	GI
22	65	50	GI
23	65	50	GI
24	63	48	GE

Auf den ausgewiesenen Grundstücken dürfen nur Anlagen errichtet werden, die die angegebenen FSP pro m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung der FSP im Einzelfall ist nur dann möglich, wenn an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Luft bei gleichzeitiger Emission aller anderen Gewerbebetriebe nachgewiesen werden kann. Dabei sind die Einflüsse aus innerer Absorption und Streuung der Flächen sowie die Abschirmung schallmindernder Hindernisse (Gebäude, Wälle, Wände etc.) zu berücksichtigen. Für die Anordnung von Gewerbe- und Industriebetrieben im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, in dem die Einhaltung der schalltechnischen Richtwerte nachgewiesen wird.

Strassenquerschnitte M 1: 100



Planzeichnerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MI Mischgebiet
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)**
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - a offene Bauweise
 - ab abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (einschl. Nebenanlagen)
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Einfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB)**
 - Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
 - Elektrizität
 - Gas
 - Fernwärme
 - Haupversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 - Übersicht, 110 kV-Leitung
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Grünflächen
 - Spielplatz, Typ A
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Wasserflächen
 - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
 - Offener Graben
 - Datze
 - Flächen für Wald
 - 11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgehung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgehung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen Sträucher
 - Umgehung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung Bäume
 - Umgehung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - Biotop
 - 12. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Umgehung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Einzelanlagen
 - 13. Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgehung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafahrenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 14. Nachrichtliche Übernahme**
 - Bahnanlagen
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Baufeldnummer
 - KGA Kleingartenanlage
 - GL Grabelland
 - im Zuge des Straßenbaus zu fallende Bäume
 - Bodendenkmal

Darstellung ohne Normcharakter

Nutzungsachablone	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Bauweise	

Hinweise

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Der für die Ortsumgehung benötigte Trassenkorridor beinhaltet Lärmschutzmaßnahmen und mit dem Straßenbau notwendige Bauwerke wie Stützmauern und Dammböschungen.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.
- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale (BD) bekannt. Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten dokumentiert und geortet werden. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (DSchG M-V § 6 Abs. 5). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. Januar 1998 S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Versteht sich hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen kann können, um eventuelle Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu begreifen und zu dokumentieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die "Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg" (Gebölzschutzsatzung) vom 3. Juni 1999 ihre Anwendung. Etwage Maßnahmen sind mit der Stadt Neubrandenburg, hier Grünflächenamt, abzustimmen.
- Längen- und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Kartenausschnitt (ing.-tech. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom April 2000.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 6. Juni 1997. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptabstimmung durch Abrück im Stadtanzeiger am 21. Juni 1997 erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 13. Juni 2001 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte zeitgleich die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPfG).
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14. März 2001 durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 12. Juli 2001 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. Juli 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14. Juni 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12. Juli 2001 bis zum 13. August 2001 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Antragen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. Juli 2001 im Stadtanzeiger ersichtlich bekanntgemacht worden.
 - Der gegenständliche Bestand wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtswidrigen Punkte im Maßstab 1 : 4 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 11. Juni 2002
- Unterschrift des Katastralamtes
- Dr. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

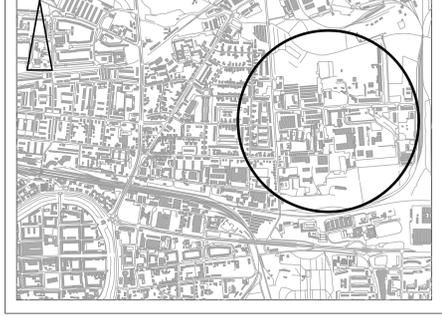
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichners (Planzeichnerverordnung) i. d. F. vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 55)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. 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 (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI Nr. 791-S; GVBl. 1998 S. 647)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPfG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V GI Nr. 230-1; GVBl. M-V S. 503)
- Kommunverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 28) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. AnG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptabstimmung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden:** Bebauungsplan Nr. 20 "Herfelder Straße" (nördlich der Datze) und Bebauungsplan Nr. 68 "Glockensiner Straße" (nördlich der Warliner Straße)
- im Osten:** Flurstück 373/5 der Flur 3 östlich des Industrieanschlussgleises und der Verbindungsrampe, geplante Verbindungsstraße zur Ostabfahrt südliche Straßengrenzungslinie der B 104 im Bereich der geplanten Verbindungstraße, Bahnhalle nach Pasewalk
- im Süden:** Sponholzer Straße und angrenzende Flächen westlich der Sponholzer Straße
- im Westen:** Sponholzer Straße und angrenzende Flächen westlich der Sponholzer Straße

Planungsgebiet: ca. 101 ha

Übersichtplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße"