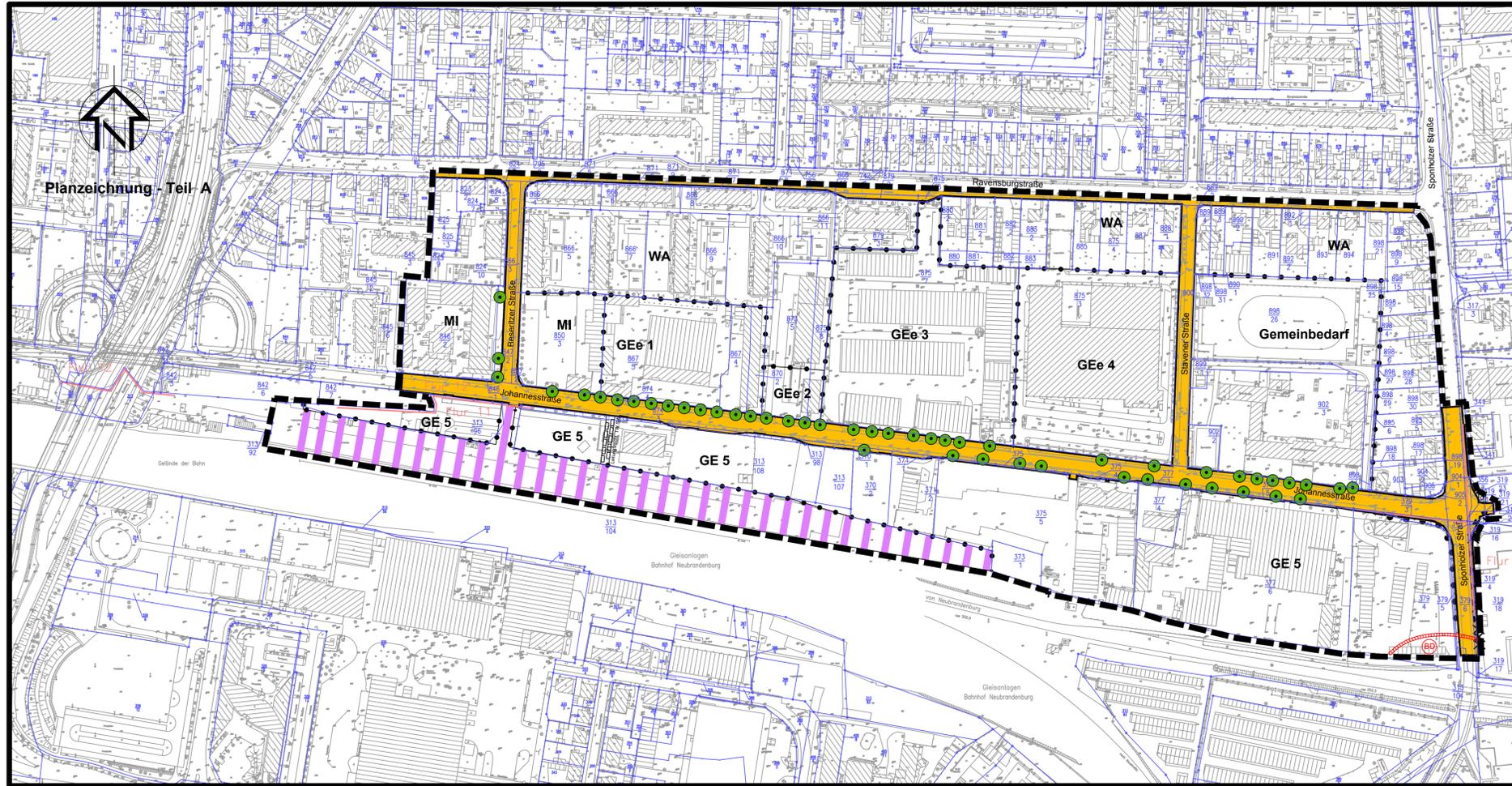




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **16.08.12** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bahnanlagen
- 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
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Nachrichtliche Übernahme**
- Baudenkmal Gedenkstein (Bauunion) zum Wiederaufbau
 - Bodendenkmal
- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
 - vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Baumbestand

- Hinweis**
- Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bebauungsplanes beziehen sich auf HN.
Stand Topografie: Oktober 2003 - Dezember 2008
Stand Kataster: April 2012

- Übersichtsplan:**
-

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **28.05.09**. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **24.06.09** erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **01.03.12** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **24.10.11** bis **08.11.11** durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **08.11.11** erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **01.03.12** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **09.02.12** den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **08.03.12** bis zum **11.04.12** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **29.02.12** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neubrandenburg, den 12.04.2012 Siegel gez. i. V. H. Walter Der Oberbürgermeister
- 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den 03.09.12 Siegel gez. i. A. Leschke, Michael Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **01.03.12** 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 **16.08.12** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **16.08.12** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **16.08.12** gebilligt.
- Die Satzung über den einfachen 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) ausgetriggert.
Neubrandenburg, 05.09.12 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 **26.09.12** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläutern 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 **26.09.12** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVObI. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVObI. M-V S. 777)
- 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 03.06.10, in Kraft am 01.10.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 9. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden: die Ravensburgstraße
 - im Osten: den Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße"
 - im Süden: die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalek
 - im Westen: den Bebauungsplan Nr. 72 "Verbindung der Johannes-, Heiden- und Demminer Straße"
- Planungsgebiet: ca. 21,2 ha

Die 1. vereinfachte Änderung ersetzt die Ursprungssatzung.

STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 11, 12, 3
Satzung
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Text-Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen:
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
 - kerngbietstypische Vergnügungsstätten

- 1.1.2 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden zwischen der Ravensburgstraße und der Johannesstraße ausgeschlossen:
- nichtkerngbietstypische Vergnügungsstätten

Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:
Nichtkerngbietstypische Vergnügungsstätten können südlich der Johannesstraße (GE 5) ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.1.3 Zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein SB-Markt im allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 873/5 und 875/8) bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste: (§ 1 (10) Bau NVO)

Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfäche).

- 1.1.4 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 - GEe 4) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen hinsichtlich der Lärmemission zulässig.
- 1.1.5 Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher nicht zulässig.
- 1.1.6 Entgegen der Festsetzung 1.1.5 sind im GEe 4 Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 7000 m² mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept) zulässig: (§ 1 (10) BauNVO)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnet)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschir- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergeräten aus Frottiertextil (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoffe, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textiliem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezial-sportschuhen, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8

Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffswaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

- 1.1.7 Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)
Im Mischgebiet sowie den Gewerbegebieten können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen. Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör und Mineralölen. (§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO)
- 1.1.8 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Kleinwindkraftanlagen als Haupt- und Nebenanlagen unzulässig.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 2.1 Für die Baufelder im Mischgebiet sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zulässig. Diese betragen: 60/45 dB(A) Tag/Nacht.
Besondere Anforderungen werden an den baulichen Schallschutz für Wohngebäude vor allem entlang der Besizer Straße gestellt.
- Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Falls dieses nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
 - Außenwohnbereiche wie Terrassen/Balkone sind im Schallschatten der Besizer Straße anzuordnen.