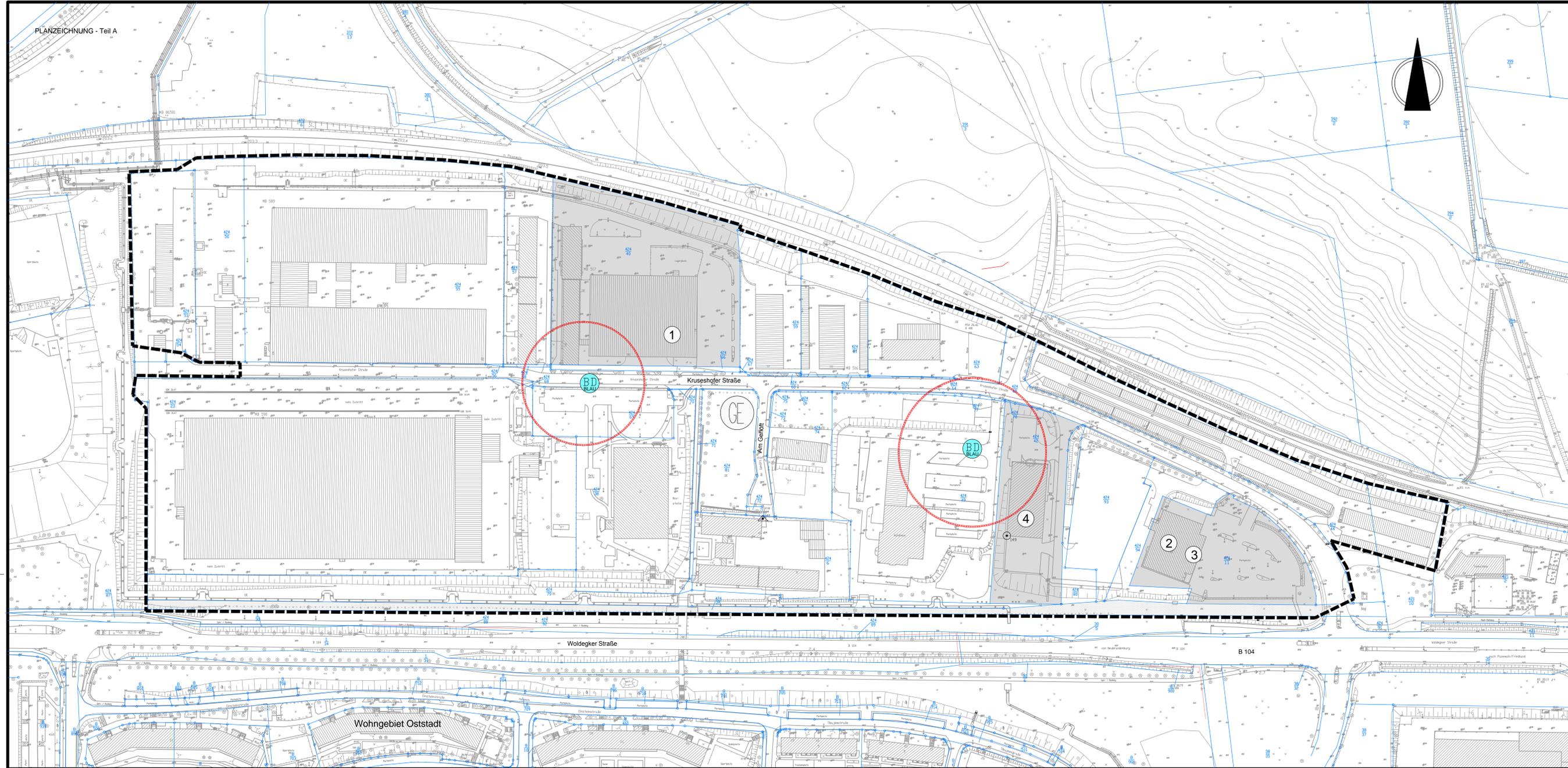




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 23.1 "KRUSESHOFER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **16.06.11** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23.1 "Kruseshofer Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **19.07.01**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadanzeiger 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 Abs. 1 der Hauptsatzung am **15.05.02** im Stadanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfälligkeit (§ 214 i. 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 **15.05.02** in Kraft getreten.
- 1. vereinfachte Änderung**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **28.05.09**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck am **24.06.09** im Stadanzeiger erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **28.01.11** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die Abstimmung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **20.01.11** erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **20.01.11** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **22.12.10** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **03.02.11** bis zum **04.03.11** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Erger-Hof 53, Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **28.01.11** im Stadanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 24.01.11
gez. I.A. Leschke, Michael
Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **20.01.11** 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 **16.06.11** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **16.06.11** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **16.06.11** gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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, 20.06.11
gez. Dr. P. Krüger
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 **20.07.11** im Stadanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfälligkeit (§ 214 i. 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 **20.07.11** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 367, 382)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 366, 378)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.06.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Höhenangaben sind auf NN.
Stand Topografie : September 1999 - März 2003
Stand Kataster : Juli 2010

Geltungsbereichsgrenzen:

- Im Norden: durch die Bahnhofsanlagen in Richtung Pasewalk
- Im Osten: durch die Kruseshofer Straße
- Im Süden: durch die Bundesstraße 104
- Im Westen: durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 21 "Wariner Straße"

Planungsgebiet: ca. 19 ha

Übersichtspan



TEXT - TEIL B:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE unzulässig:

- Von den im GE zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, unzulässig. Ausgenommen sind der Kraftfahrzeugeinzelhandel und der Handel mit Kfz-Zubehör.
- Von den im GE zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE ausnahmsweise zulässig:

- Von den im GE zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind Verkaufsstellen "Annex-Handel" (Werksverkauf) für den Eigenvertrieb eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zulässig. Diese Verkaufsstellen müssen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil äußerlich erkennbar sein; die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im GE zulässig:

Auf den mit der Ordnungszahl 1 (Flurstück 424/40), 2 und 3 (Flurstück 424/11) und 4 (Flurstück 424/42) gekennzeichneten Grundstücken haben die hier genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz.

Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind unter Beachtung folgender Maßgaben zulässig:

Ordnungszahl 1 (Flurstück 424/40) - Getränkemarkt:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 700 m² begrenzt. Zulässige Sortimente sind entsprechend dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) die Warengruppen:
- 52.25.1 - Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen und
- 52.25.2 - Einzelhandel mit sonstigen Getränken.

Ordnungszahl 2 (Flurstück 424/11) - Lebensmittel-Discounter/Nahversorger:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 m² begrenzt. Die zulässigen Sortimente entsprechen dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg, Punkt 1.2 Lebensmittel-Discounter.

Ordnungszahl 3 (Flurstück 424/11) - Backshop:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf 40 m² begrenzt. Zulässige Sortimente sind entsprechend dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) die Warengruppen:
- 52.24.1 - Einzelhandel mit Backwaren.

Ordnungszahl 4 (Flurstück 424/42) - Einzelhandel mit Büromöbeln, -maschinen, -material und -artikeln:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 600 m² begrenzt. Zulässigen Sortimente sind entsprechend dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) die Warengruppen:
- 52.43.5 - Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software.
- 52.47.1 - Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im GE unzulässig:

Die im GE ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) unzulässig.

Hinweise - Nachrichtliche Übernahme

- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale (BD) bekannt. Sie sind in der Planzeichnung - Teil A entsprechend gekennzeichnet.
- Im Geltungsbereich befindet sich der Landeshöhenfestpunkt 149. Er ist in der Planzeichnung - Teil A entsprechend gekennzeichnet.
- Im Geltungsbereich befindet sich GW-Landesmessstelle 24450501 (gewässerkundliche Messstelle des Landesmessnetzes). Er ist in der Planzeichnung - Teil A entsprechend gekennzeichnet.
- Im Geltungsbereich befindet sich eine Vorbehaltsfläche für den Ausbau der Bundesstraße B 104.

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ordnungszahl/Grundstück

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- Haupt- und Nebengebäude

Hinweise - Nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmal
- Darstellung Landeshöhenfestpunkt
- Darstellung GW - Landesmessstelle 24450501
- Vorbehaltsfläche Ausbau B 104

STADT NEUBRANDENBURG 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23.1 "Kruseshofer Straße" Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg, Flur 3
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales, Abteilung Stadtplanung