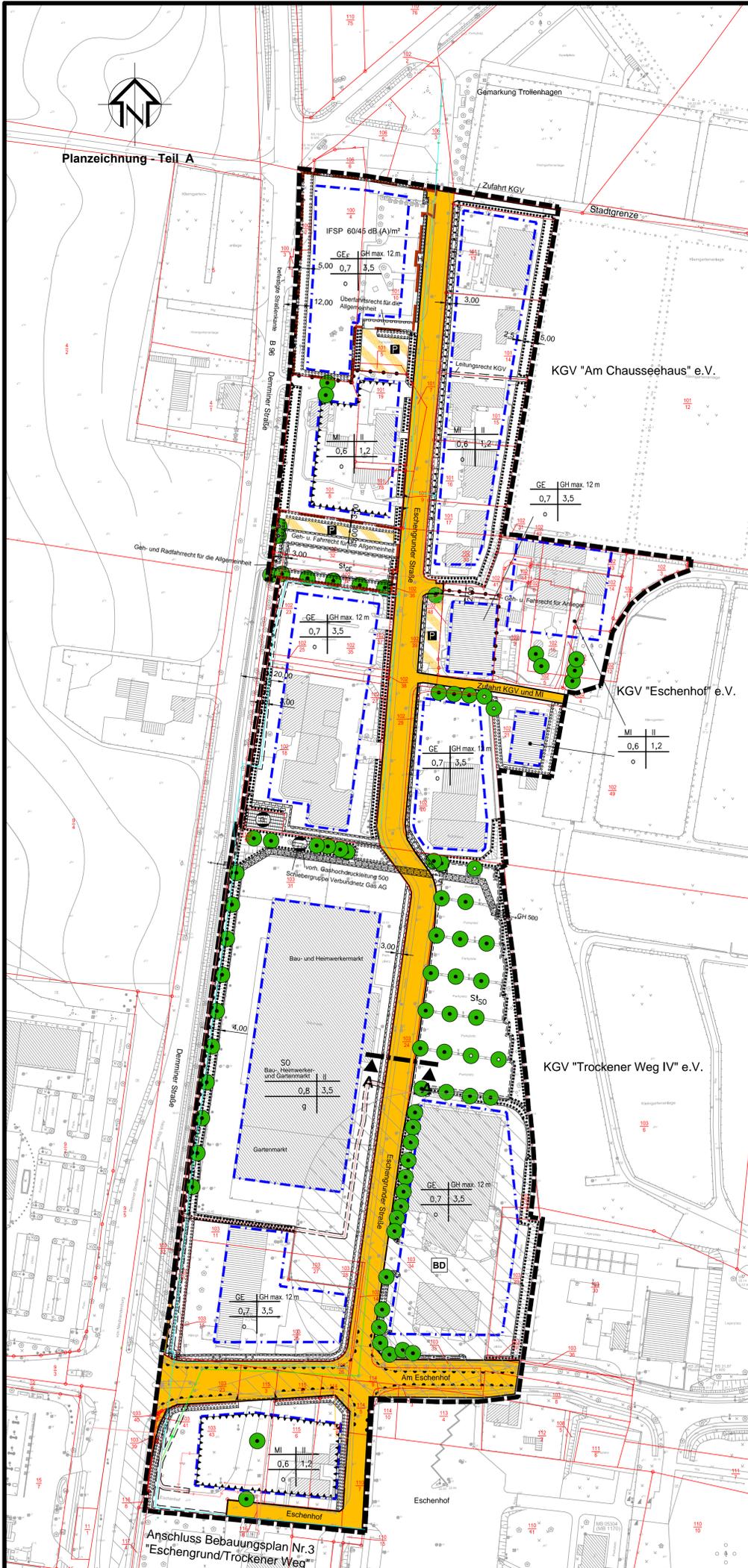


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu 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 10.10.07 folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



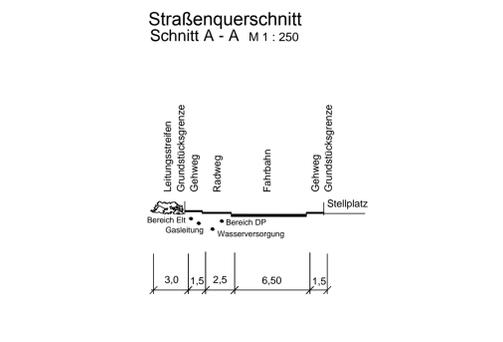
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GE Gewerbegebiet § 6 BauNVO
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
 - SO Sondergebiet § 11 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GFZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 Abs. 2 BauNVO
 - 3,5 Baumassenzahl (BMZ) § 21 Abs. 1 BauNVO
 - GH Höhe des Gebäudes § 16 Abs. 4 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
 - g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Bauweise § 23 Abs. 1 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkfläche
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Gasdruckregelanlage § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Zweckbestimmung s. Einschieb
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
 - zu erhaltender Baum
 - anzupflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Änderungsbereich
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze unter Angabe des Nutzers SO - Sondergebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 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) hier: passiver Lärmschutz
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtfeld
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Bodendenkmal gemäß § 2 und 7 DSchG M-V § 9 Abs. 6 BauGB
- Bestandsangaben**
 - Flurstücksgrenzen mit -nummer
 - vorhandener Höhepunkt auf HN bezogen
 - Bushaltestelle ÖPNV
 - unterirdische Gasleitung GH 500
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Trinkwasserleitung
 - Schmutzwasserleitung
 - Elektrotrasse
 - Lage unsicher
- Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (SO/MI) | Höhe des Gebäudes (GE) |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl (MI) | Baumassenzahl (GE/SO) |
- Hinweise**
 - Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung
 - Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.
 - Stand Topografie: Mai 1992 - Januar 2006, Stand Kataster: März 2007

Text - Teil B

- #### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- ##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1.1 Im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist eine Verkaufsfläche von 7500 m² zulässig. Rand- und Nebensortimente sind auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
 Folgende zentrumsüblichen Sortimente sind ausgeschlossen:
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
 - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
 - Drogerieartikel und Arzneimittel
 - Schuhe und Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 - Musikalien und Tonträger
 - Schreibwaren und Bücher
 - Nahrungsmittel und Genussmittel.
- 1.1.2 Die im Mischgebiet gemäß Abs. 2 Nr. 3, im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Der Einzelhandel muss dem Gewerbe, Handwerker oder Großhandel untergeordnet sein. Von der Einschränkung an ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör.
- ##### 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.2.1 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.
- ##### 1.3 Flächen für Gehen, Fahren und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 1.3.1 Die privaten Stellflächen der GE, MI und SO-Gebiete sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.
- 1.3.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zur B 96 wie im Plan ausgewiesen ausgeschlossen. Das Flurstück 101/8 ist nach Eigentümerwechsel bzw. Nutzungsänderung von der Eschengrunder Straße zu erschließen.
- ##### 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- 1.4.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. (Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Schutzpflanzung zum KGV "Trockener Weg IV" 5 m zum KGV "Eschenhof" 5 m zum KGV "Am Chausseehaus" 5 m.
 Im Bereich des KGV "Trockener Weg IV" 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.
- 1.4.2 Geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.
- 1.4.3 Stellflächen auf dem Grundstück sind so zu gliedern, dass auf 5 Stellflächen ein Baum entfällt. Auf unter 1.5.1 festgesetzten Flächen sind aufnehmbare Materialien zu verwenden.
- 1.4.4 Die zur Erschließung der Grundstücke noch nicht festgesetzten Zu- und Abfahrten setzen die erforderlichen Unterbrechungen der Strauch- und Baumpflanzung voraus.
- ##### 1.5 Flächen für Gehen, Fahren und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 1.5.1 Das festgesetzte Gehen-, 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.
- ##### 1.6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 1.6.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) von 60/45 dB(A)/m² als Höchstwert festzusetzen.
- 1.6.2 Der für das Mischgebiet an der B 96 erforderliche Lärmschutz ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern, deren erforderliche Schallschutzklasse gemäß DIN 4109 nach Durchführung einer örtlichen Bestandsaufnahme festzulegen ist, sowie durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung zu schaffen.
- 1.6.3 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.
- ##### 1.7 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
- 1.7.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze innerhalb der 12-m-Bauverbotszone an der B 96 nur zulässig, wenn sie bei Inanspruchnahme durch den Straßenbau vom Grundstückseigentümer zurückgebaut werden (§ 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz).
- #### 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBAu M-V)
- 2.1 Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich. Sie sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten und mit standorttypischen Gehölzen abzupflanzen.
- 2.2 Werbeanlagen - außer am Ort der Leistung - sind nur auf Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten des Plangebietes einzuordnen.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 01.02.07. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 28.02.07 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 26.06.07 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigegemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom 08.03.07 bis 15.03.07 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.02.07 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und § 3 BauGB am 24.05.07 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 14.06.07 bis zum 16.07.07 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Bauleitplanung, 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.06.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 gez. I. A. Köhn
 Referatsleiter Kataster & Vermessung
 Neubrandenburg, den 26.02.2007
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 07.06.07 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgeschriebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 10.10.07 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 10.10.07 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.10.07 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 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
 gez. Dr. Paul Krüger
 Der Oberbürgermeister
 Neubrandenburg, 12.10.07
- 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 24.10.07 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 § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
 Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 24.10.07 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

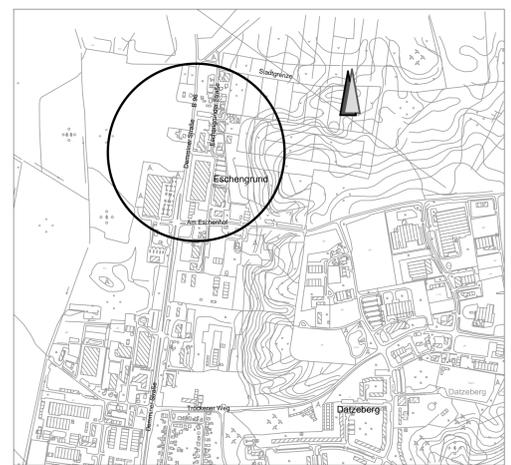
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466))
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu 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 LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 560)
- 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 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- 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 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.02.06 (BGBl. I S. 2146)

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Stadtgrenze, Gemarkung Trollenhagen
 im Osten: Kleingartenvereine "Am Chausseehaus", "Eschenhof", "Trockener Weg IV", Bauhof, Stadtwirtschaft,
 im Süden: Grundstück des Lebensmitteldiscounters,
 im Westen: Ostgrenze der B 96.

Planungsgebiet: ca. 8,3 ha

Übersichtsplan



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auf der Grundlage einer Neuvermessung erstellt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nur im Zusammenhang mit der Originalfassung gültig.

STADT NEUBRANDENBURG
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus"
 Gemarkung Neubrandenburg Flur 1
Satzung
 FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
 Abt. Stadtplanung
 Bearbeitungsstand: Oktober 2007 M 1:1000