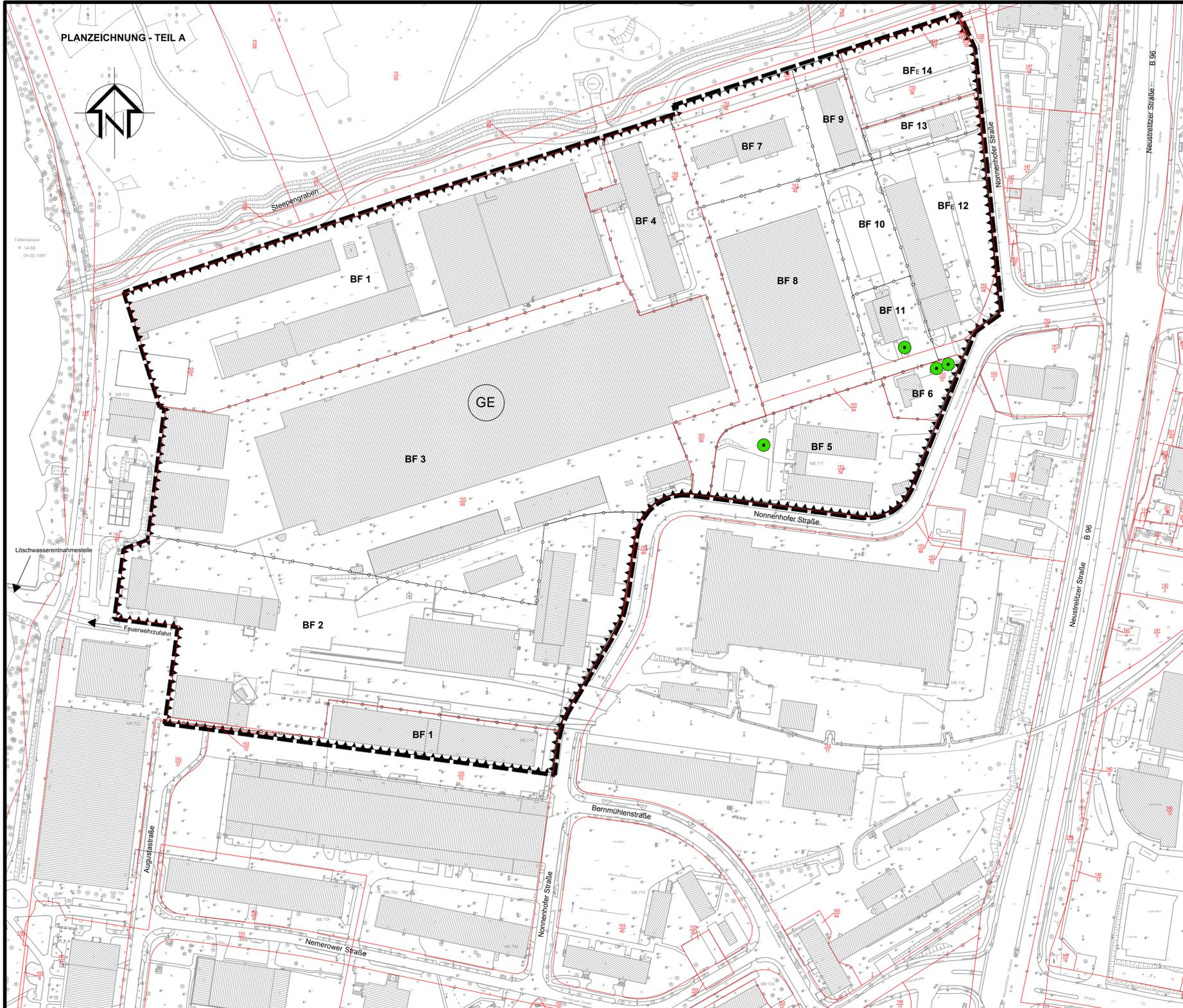




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 32.3 "Am Stargarder Bruch/ Nonnenhofer Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 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 (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **16.10.07** folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32.3 "Am Stargarder Bruch/Neustreitzer Straße" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

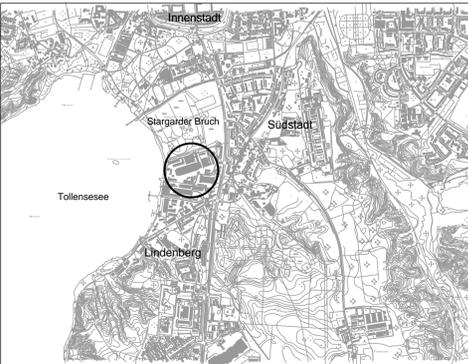
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 9 und § 8 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 — Straßenbegrenzungslinie
- 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB**
 ● zu erhaltender Baum
- 4. Sonstige Planzeichen**
 ■ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 ■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: s. Festsetzung Nr. 1.2 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 ○ Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)
- BF 3 Baufeld mit Numerierung (siehe Tabelle 1.2)
 BF 12 eingeschränktes Baufeld mit Numerierung (siehe Tabelle 1.2)
- Bestandsangaben**
 10,4 Flurstücksgrenzen mit -nummer
 10,4 vorhandener Höhepunkt auf HN bezogen
 ■ Nutzgebäude
- Hinweis**
 - Längsmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Stand Topografie: April 2005 - April 2006
 Stand Kataster: März 2007

TEXT- TEIL B

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1.1 Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind alle im § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Arten von baulichen Nutzungen, soweit nicht im Folgenden bestimmte Arten (Unterarten, Branchen) als unzulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.
- 1.1.2 Im GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO *unzulässig*
- Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden.
- 1.1.3 Im GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO *ausnahmsweise*
- solche Verkaufsstellen bis 300 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.
- In den ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstellen ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:**
- Der Verkauf von Artikeln der Branchen
 - Nahrungsmittel und Genussmittel
 - Drogenwaren und Apothekenbedarf
 - Textilien und Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Spielwaren
 - Sportartikel
 - Uhren, Schmuck, Foto- und Optikkartikel
 - Musikalien und Tonträger
 - Glas, Porzellan und Geschenkartikel
 - Radios, HiFi-, TV-, Telefon- und Faxgeräte, Computertechnik
 - Bücher und Schreibwaren
- 1.1.4 Im GE sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO *unzulässig*:
 • alle Arten von Vergnügungstätten mit einem überwiegenen Angebot an Sexdarstellungen, wie Sexkino, Peepshows, Bar- und Filmclubs mit Sexcharakter u. a.
- 1.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Für die im Bebauungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesenen Baufelder (BF) sind nach § 1 Absatz 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in dB (A) pro Quadratmeter gemäß nachfolgender Tabelle als Höchstwerte zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18905 bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgesetzt:
- | BF - Baufeld B - Plan - Numerierung | GE - Fläche Gutachten - Numerierung | IFSP in dB(A)/m ² Tag | IFSP in dB(A)/m ² Nacht |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| BF 1 | GF 2 | 60 | 60 |
| BF 2 | GF 3.1 | 60 | 59 |
| BF 3 | GF 3.2 | 60 | 55 |
| BF 4 | GF 5.1 | 60 | 60 |
| BF 5 | GF 5.2 | 60 | 60 |
| BF 6 | GF 6 | 60 | 58 |
| BF 7 | GF 7 | 60 | 53 |
| BF 8 | GF 8 | 60 | 58 |
| BF 9 | GF 9.1 | 60 | 50 |
| BF 10 | GF 9.2 | 60 | 48 |
| BF 11 | GF 9.3 | 60 | 50 |
| BF 12 | GF 9.4 | 60 | 51 |
| BF 13 | GF 9.5 | 60 | 50 |
| BF 14 | GF 10 | 60 | 45 |
| BFE 1 | GF 11 | 60 | 45 |
| BFE 2 | GF 12 | 60 | 49 |
- Auf den o. g. Flächen dürfen nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP in dB(A) pro Quadratmeter bzw. die maßgeblichen Richtwerte am Immissionsort nicht überschreiten. Die einzelnen Gewerbeflächen mit den empfohlenen IFSP sind der Lärmimmissionsprognose von Juni 2005, Ergänzung vom 06.07.06 und 16.04.07 zu entnehmen.
- Auf den gekennzeichneten Gewerbeflächen (BFE oder GFE) ist insbesondere in der Nachtzeit produzierendes bzw. stark emittierendes Gewerbe ausgeschlossen.
- 2. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- 2.1 Denkmalschutz/ Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V**
- Bodendenkmale:**
 Die Veränderungen oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn darüber hinaus in den anderen Bereichen des B-Planes bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so gilt § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.).
- 2.2 Gehölzschutzsatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
- Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) anzuwenden.
- 2.3 Zur Absicherung der Löschwasserversorgung ist außerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes die bestehende Löschwasserentnahmestelle und die Feuerwehrröhre nachrichtlich dargestellt.**

BF - Baufeld B - Plan - Numerierung	GE - Fläche Gutachten - Numerierung	IFSP in dB(A)/m ² Tag	IFSP in dB(A)/m ² Nacht
BF 1	GF 2	60	60
BF 2	GF 3.1	60	59
BF 3	GF 3.2	60	55
BF 4	GF 5.1	60	60
BF 5	GF 5.2	60	60
BF 6	GF 6	60	58
BF 7	GF 7	60	53
BF 8	GF 8	60	58
BF 9	GF 9.1	60	50
BF 10	GF 9.2	60	48
BF 11	GF 9.3	60	50
BF 12	GF 9.4	60	51
BF 13	GF 9.5	60	50
BF 14	GF 10	60	45
BFE 1	GF 11	60	45
BFE 2	GF 12	60	49

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **11.11.04**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **01.12.04** erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **22.03.05** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **21.07.05** bis **05.08.05** durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **25.07.05** erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB Schreiben vom **25.07.05** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **24.05.07** den 2. 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 **14.06.07** bis zum **16.07.07** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Bauplanung 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 bekannt gemacht worden.
- 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, 11.11.2005
 gez. I.A. Köhn
 Leiter des Katasteramtes
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **25.05.07** und **29.05.07** 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. 3 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten 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 einfache 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 einfachen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **10.10.07** geteilt.
- Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit gemäß § 4 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
 Neubrandenburg, 12.10.07
 gez. Dr. Paul 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 **24.10.07** 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 (§ 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 22.04.03 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 Teil 1 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 06.08.02 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)

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden : die nördlichen Grenzen der Flurstücke 153/19, 153/56, 128/13 und (teilweise) 128/11; der Flur 7 Gemarkung Neubrandenburg
- im Osten : die westliche Grenze der Nonnenhofer Straße
- im Süden : die nördliche Grenze des Flurstückes 153/37 (Wendeanlage Augustastraße), die südliche Grenze des Flurstückes 153/72; und die Verlängerung in Richtung Osten durch das Flurstück 153/73; der Flur 7 Gemarkung Neubrandenburg
- im Westen : die östliche Grenze des Flurstückes 153/35; der Flur 7 Gemarkung Neubrandenburg

Planungsgebiet : ca. 12,9 ha

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 32.3 "Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 7
 Satzung
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
 Abteilung Stadtplanung
 Bearbeitungsstand: Oktober 2007 M 1: 1000