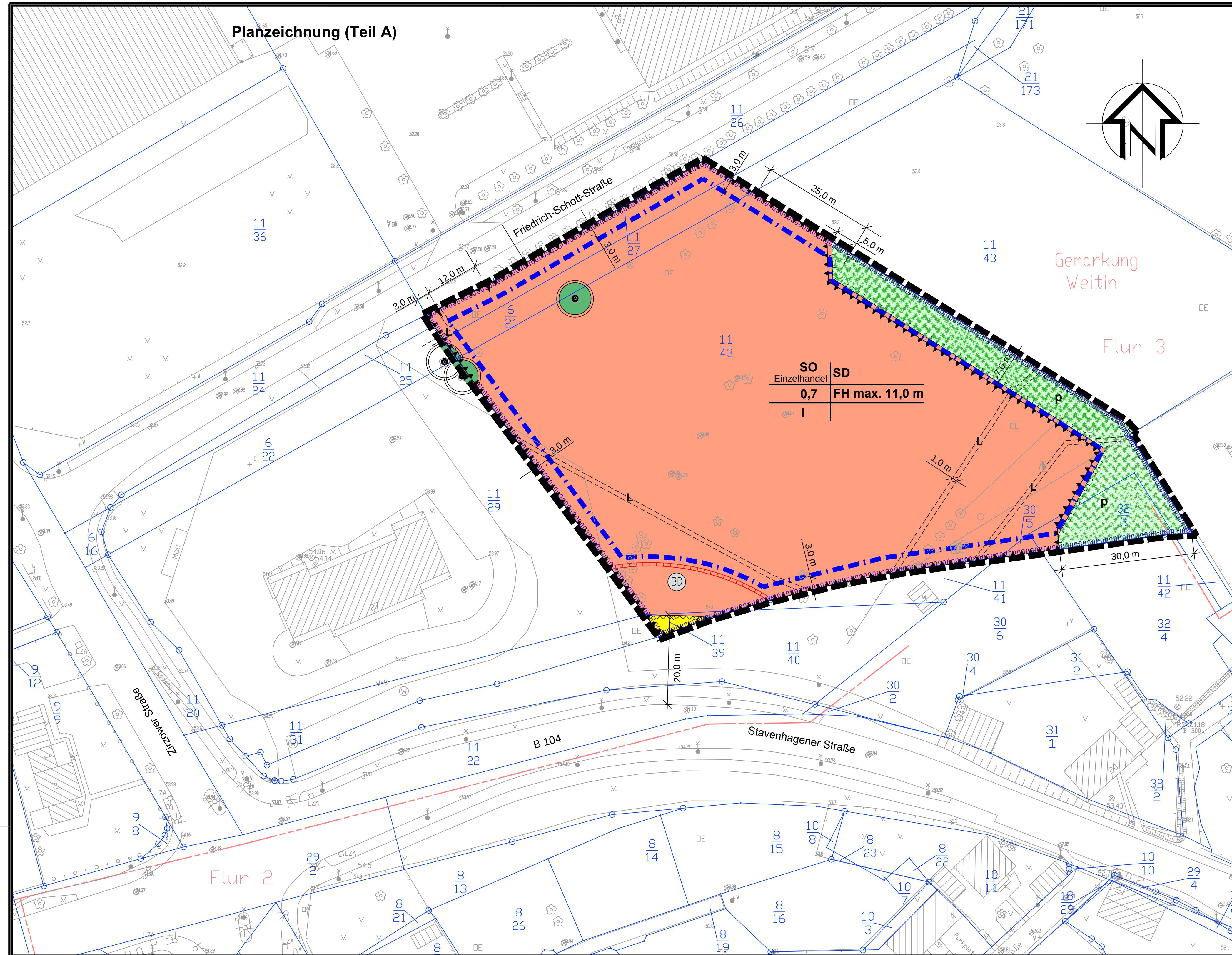




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34 "GEWERBEGEBIET WEITIN/NEUBRAPHARM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **25.05.11** folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 und 16 BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe für die verbraucher-nahe Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässig

Einzelhandelsbetrieb max. 800 m² Verkaufsfläche einschließlich Backwarenschop
Drogeriefachmarkt max. 300 m² Verkaufsfläche

- 1.2 Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfes entsprechend der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
- Drogeriewaren und Apothekenbedarf
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

- 1.3 Die überbaubaren Flächen ergeben sich durch das mittels Baugrenzen festgeschriebene Baufeld. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die Baugrenzen ein größeres Baufeld dargestellt ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. 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)

- 2.1 Als Ausgleich für den Verlust der Brutplätze der Rauchschwalbe sind künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1 : 1,5 (= 3 Nisthilfen) an den geplanten Gebäuden anzubringen. Ort und Art der Ausgleichsmaßnahme sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

- 2.2 Auf den privaten Grünflächen sind vorhandene Gehölze und Brachen zum Zwecke des Reptilienschutzes zu erhalten. Gehölzrodungen oder die Mahd der Brachflächen sind unzulässig. Die Randbereiche der südöstlichen Brachfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die inneren Brachflächen sind offen zu lassen.

3. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 3.1 Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die diese beeinträchtigen können, unzulässig.

- 3.2 Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Auf dem in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Baufeld dürfen nur Anlagen errichtet und betrieben werden, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro Quadratmeter (L_w) von 60/40 dB (A) Tag/Nacht nicht überschreiten.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der IFSP zu erbringen.

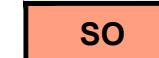
- Dies gilt bis die Bundesstraße 104 umverlegt bzw. das zu errichtende Lärmschutzbauwerk fertig gestellt ist.

- 4.2 Der Bereich für die Warenanlieferung, die Kundenstellplätze und die Anordnung der Lüfteranlagen sind auf einer dem östlich und der südlich gelegenen Wohnbebauung abgewandten Seite einzuordnen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO



Sondergebiet Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,7

Grundflächenzahl

I

maximale Geschosshöhe

FH max.

maximale zulässige Firsthöhe

3. Baugrenzen

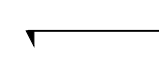
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein-/Ausfahrtbereich

5. Grünflächen

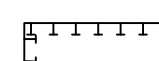
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Eintrag

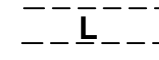
p = privat

6. 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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Satteldach

Nutzungsschablone:

Baugebiet

Dachform

Grundflächenzahl

Firsthöhe

Geschosshöhe



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8. Nachrichtliche Übernahmen



geschützter Baum gem. § 26 a Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V)



Kronen- und Wurzelbereich geschützter Bäume gem. § 26 a LNatG M-V



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone III B



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 6 BauGB

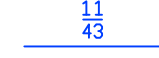


Grenze mit Hinweis auf Bodendenkmal

9. Bestandangaben



Flurgrenze



Flurstücksgrenze mit -nummer



Böschung



vorhandene Wohn- und Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude



vorhandener Zaun



eingemessener Baum

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 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 (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz, LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

- 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 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtsatzung Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtsatzung Nr. 6, 19. Jahrgang)

Hinweis

Planungsgrundlage ist der Vermessungsplan des Städtischen Immobilienmanagements, Abt. Liegenschaften und GeodatenService. Längen- und Höhenmaße sind in Meter angegeben. Die Höhenangaben beziehen sich auf HN.

Stand Topografie: August 2007 bis Januar 2010

Stand Kataster: April 2011

Verfahrensvermerke der 1. vereinfachten Änderung

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **26.06.08**. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtsatzung am **16.07.08** erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **15.07.08** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom **23.07.08** bis **05.08.08** durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **11.05.09** erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **11.05.09** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **23.04.09** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **04.06.09** bis zum **03.07.09** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 **27.05.09** im Stadtsatzung ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. 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, 19.05.11

Siegel

gez. L. A. Leschke, Michael
Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **11.05.09** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. 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 **05.05.11** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **05.05.11** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **05.05.11** gebilligt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Siegel

Dr. P. Krüger
Der Oberbürgermeister

13. 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 **25.05.11** im Stadtsatzung 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 **25.05.11** in Kraft getreten.

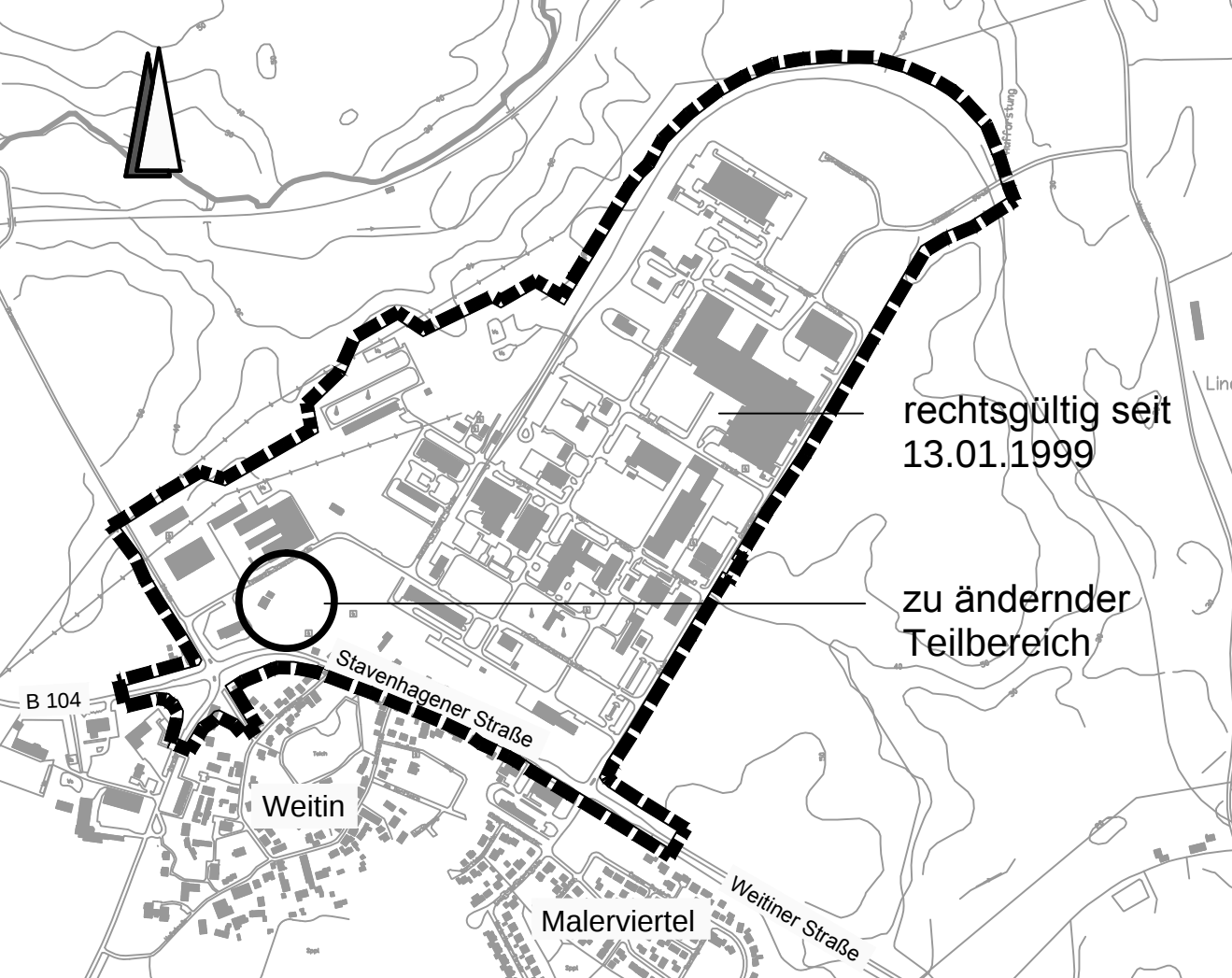
Geltungsbereichsgrenzen:

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten:** die südliche Grenze der Friedrich-Schott-Straße,
im Nordosten: Zaunverlauf bis zum Schnittpunkt der Grenze des Flurstückes 11/43, anschließend Zaun auf der Flurstücksgrenze 11/43 bis zum Flurstück 11/42 der Flur 3, Gemarkung Weitin,
im Süden: die südliche Grenze der Flurstücke 30/5, 32/3 der Flur 2 und 11/39, 11/43 der Flur 3, Gemarkung Weitin,
im Südwesten: die südwestliche Grenze der Flurstücke 6/21, 11/43 und 11/39 der Flur 3, Gemarkung Weitin.

Planungsgebiet: ca. 1,0 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm"

SATZUNG

Gemarkung: Weitin, Flur 2 und Flur 3

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung