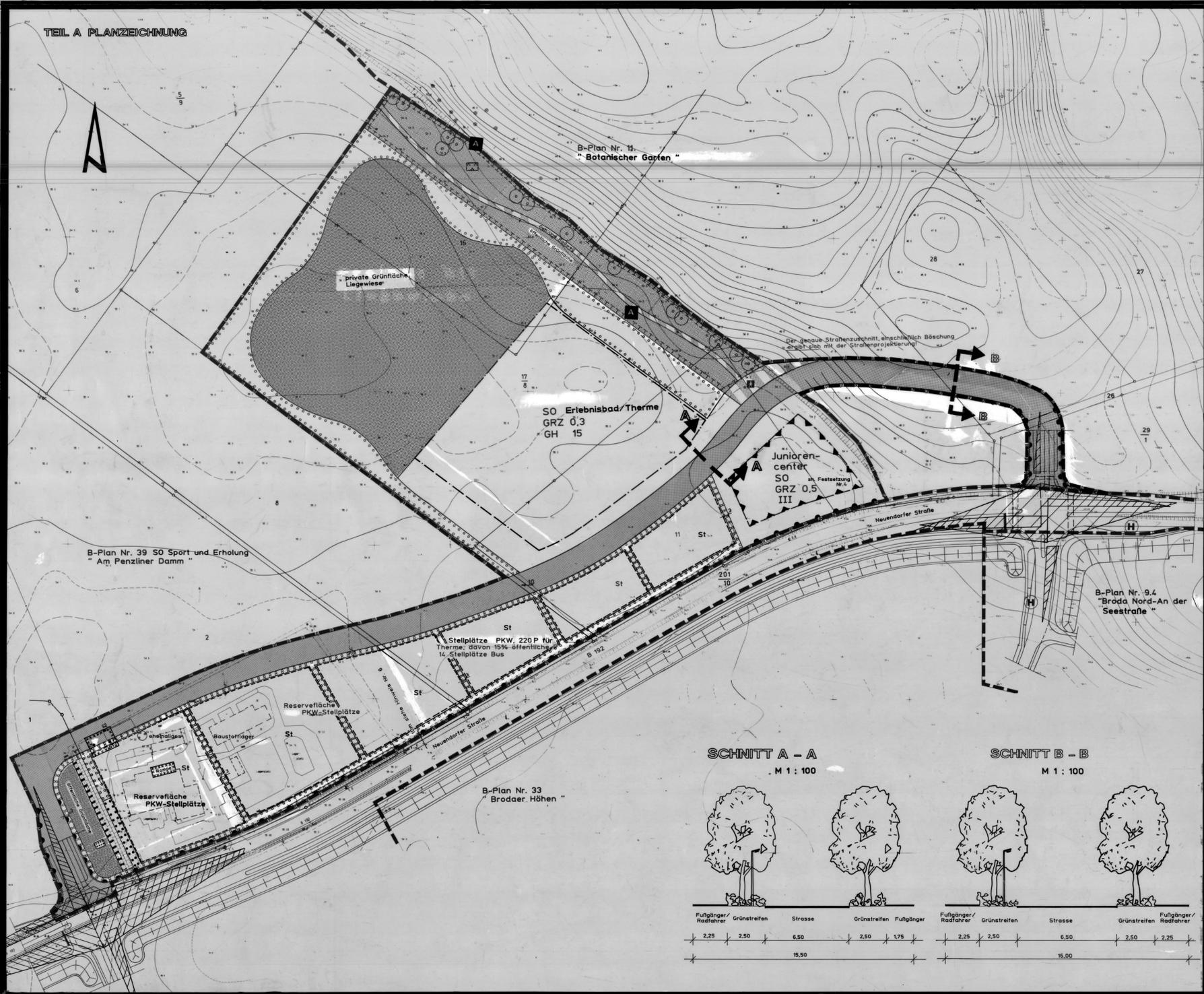




BEBAUUNGSPLAN Nr. 39.1 VIER-TORE-THERME

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs I. d. F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-v. vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Verg. G. Nr. 2193-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.11.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 des Baugesetzbuchs-BauGB
§§ 1-11 der Bauutzungsverordnung-BauUV)
SO Sondergebiet, § 11 BauNVO
Zweckbestimmung sH. Einschrieb
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH Gebäudehöhe in m
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 53 BauNVO)
--- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
■ öffentliche Straßenverkehrsfläche
■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
siehe Einschrieb
■ Fußgängerbereich
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
■ öffentliche Grünfläche, private Grünfläche
Zweckbestimmung sH. Einschrieb
■ Parkanlage mit Geh- und Radweg
■ Rasenfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
■ Baum Neupflanzung
■ Erhaltung von Gehölzen
- Sonstige Planzeichen**
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
--- Flurstücksgrenze mit - nummer
--- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
■ vorhandener Höhenpunkt
■ Umgrenzung von Stellplätzen
■ Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs
■ Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, mit Sonderpunkt.
■ Schichtdreiecke
■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
■ Archaische Fundplätze
Bestandsangaben
■ vorhandene Gebäude
Nachrichtliche Übernahme
■ Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung III Krapfenhöhe

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 12.12.1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruck in Stadtanzeiger erfolgt.
Neubrandenburg, 22.07.1994
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Neubrandenburg, 22.07.1994
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.03.1995 durchgeführt worden.
Neubrandenburg, 05.03.1995
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neubrandenburg, 06.03.1995
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die Ratversammlung hat am 02.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neubrandenburg, 06.03.1995
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungszentrum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.1995 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neubrandenburg, 01.06.1995
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regelfragen können nicht abgeklärt werden.
Neubrandenburg, 27.06.1994
gez. Borutta
Leiter des Katasteramtes
- Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neubrandenburg, 23.11.1995
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach dem 1. Satzungsbeschluss (Ziffer 10) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 03.05.1996 bis zum 20.05.1996 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.04.1996 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neubrandenburg, 21.05.1996
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.11.1995 und mit Beitrittsbeschluss vom 20.06.1996/20.12.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.11.1995 und mit Beitrittsbeschluss vom 20.06.1996/20.12.1996 genehmigt.
Neubrandenburg, 15.07.1996
u. 21.12.1996
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist durch Genehmigungsverfügung ergründet.
Neubrandenburg, 30.01.1997
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekanntmachenden Beschluss der Ratversammlung vom 16.11.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.02.1997 bestätigt.
Neubrandenburg, 02.02.1997
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist durch Genehmigung aufgestellt.
Neubrandenburg, 04.02.1997
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, sind am 02.02.1997 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 (§ 245, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Einspruchsgegenständen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. Nr. V 5.249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.02.1997 in Kraft getreten.
Neubrandenburg, 06.02.1997
gez. zu Jeddlich
Der Oberbürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

- im NORDEN : geplante Fläche " Botanischer Garten "
- im SÜDEN : Bundesstraße 192
- im WESTEN : geplantes Sondergebiet Sport und Erholung
- im NORD- und WESTEN : B-Plan Nr. 39 " Am Penzliner Dam "

PLANBEREICH : ca. 11,3 ha

TEIL B TEXT

- ### TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
- Im als "SO Erlebnisbad/Therme" festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Badbereich (Schwimmbad mit Außenbecken)
 - Nebenbereich (Sport- und Spielplätze)
 - Rutsche, Whirlpool, Strömungskanal)
 - Therapiebereich
 - Saunabereich
 - Fitnessbereich
 - Solarium
 - Schließ- und Spasewirtschaft, Betriebskantine
 - Kleinfächiger Einzelhandel bis ca. 200 m² zulässig sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Betriebs- und Betriebschäftspersonal
 - Kleinfachhandel bis ca. 200 m² (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der straßenbegleitende Gehweg vor dem Eingang zum Erlebnisbad/Therme. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu 4m ist für Gebäudeteile, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen, zulässig (§ 9 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zur B 192 wie im B-Plan ausgewiesen, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Folgende Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau der Außenfassade sind bei der Planung des Juniorencenters zu erfüllen:

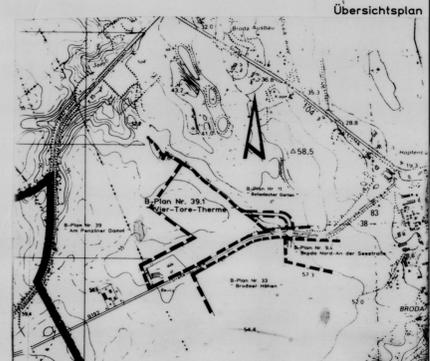
Überschallungsfläche	40 dB
Überschallungsfläche	35 dB

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die in der Erstbewertung des ehemaligen Baustofflagers vom 28.07.1995 genannten Maßnahmen zur Beseitigung der Kontaminationen sind wie Auskoffern des Bodens im Bereich der Sonderpunkte S1 und S2 mind. 2m tief und auf 2m² bzw. ca. 10m² Fläche und Reinigung in einer Bodenbehandlungsanlage
 - Auskoffern des Bodens im Umfeld der Sonderung S7 bis ca. 0,7m Tiefe und auf 2m² Fläche und Entsorgung zusammen mit den Baustoffabfällen
 - Auskoffern des Oberbodens nach Demontage der Rampe bis ca. 1m Tiefe und auf 60m² Fläche und Reinigung in einer Bodenbehandlungsanlage sind vor Baubeginn und nach Rücksprache mit dem Bearbeiter der Erstbewertung durchzuführen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Im SO Juniorencenter sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Jugendclub
 - Jugendkantine
 - Jugendclub
 - Jugendclub
 (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ### GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- gemäß Grünordnungsplan
- Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Die Stellplatzanlagen sind mit 3 reihigen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern einzugrünen und in Abschnitte zu gliedern. Die Randpflanzung an der B 192 hat zugleich Schutzfunktion und ist durch Gehölzarten (Gehölzarten sH. Begründung)
 - Die Abschnitte der Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen mit Baumreihen sowie bodendeckenden und niedrigen Sträuchern weiter zu untergliedern. Auf je 5 Stellplätzen ist ein Baum mit Ballen zu pflanzen und mit Baumstumpf zu versehen. (Gehölzarten sH. Begründung)
 - Die 3-seitige Rahmenpflanzung auf dem Themengrundstück ist zu Beginn der Baumaßnahmen auf der Grundlage eines Pflanzplans anzulegen. Auf dem Grundstück der Vier-Tore-Therme sind mehrmals verpflanzte mittel- bis großkrönige Bäume zu pflanzen. Einschließlich der Bäume in der 3-seitigen Randpflanzung ist eine Mindestzahl von 50 Bäumen/ha zu erreichen.
 - Die Einzelnähe des Themengrundstückes verläuft in der Randpflanzung und ist nach beiden Seiten mindestens 2m breit mit Gehölzen abzupflanzen.
 - Geschlossene Wandflächen ab 50m² Größe sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
 - Im Bereich der Schichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Sträucher zu verwenden, deren natürliche Wuchshöhe 0,70m nicht überschreitet. (Pflanzendichte 5 Stk/m²)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Entlang der Böschungserkante zum angrenzenden Gebiet Brodaer Teiche ist ein 30m breiter Grünstreifen anzulegen, der als öffentliche Grünfläche, Biotopverbundfläche und Pufferzone landschaftspflegerisch zu gestalten ist. Das bedeutet, daß einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher in Einzelstellung und als Gruppen in leichten, rechteckigen, unter Beachtung der Pufferwirkung und der vertikalen Blickbeziehungen auf die Vorhabenstrasse zu pflanzen sind. (Gehölzarten sH. Begründung)
 - Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:
 - Rückbau versiegelter Flächen des ehemaligen Baustofflagers
 - Beschönigung der Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
 - Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsmaterialien (Pflaster, Kienformige Platten und Rosengittersteine auf durchlässigem Unterbau und wassergebundene Decken)
 - Der Geh- und Radweg in öffentlichen Grünstreifen ist in wassergebundener Decke auszuführen.
 - Die Kompensationsmaßnahmen (Biotopverbundfläche/Pufferzone) und Freiräume Gehölzpflanzung werden als Sammelmaßnahmen festgesetzt, d.h. die Kommune gibt diese Maßnahmen in Auftrag, finanziert vor und legt die Kosten gemäß § 80 Abs. 4 BNatSchG auf die Vorhabenträger um. Verteilungsmatrix ist die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

- ### MINNERE
- Verkehrstechnische Erschließung
Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sind Orientierungen für die Ausführung. Sie werden durch die Ingenieurplanung in Abstimmung mit der technischen Infrastruktur im Detail endgültig festgelegt.
 - Der Oberboden aller Bau- und Verkehrsflächen ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19515, Bl 2 zu sichern und bis zum Wiedereinsatz auf dem B-Plangebiet 39.1 vorschichtmäßig zwischenzulagern.
 - Da sich im geplanten Baubereich Anlagen und Versorgungsleitungen befinden, ist im Rahmen der Planung eine Abstimmung mit der EMO-AG zu führen.
 - Die schadhafte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll unter Berücksichtigung der Planung " Botanischer Garten " über die Brodaer Teiche als Regenrückhaltebecken mit Ableitung in die Tollesee erfolgen.
 - Im Randbereich des geplanten Vorhabens sind zwei prähistorische Siedlungsplätze bekannt. Daher ist mit weiteren Fundplätzen zu rechnen. Vor Beginn der Erdarbeiten oder baubegleitend ist eine archaische Untersuchung des Bodendenkmalbereichs durch Fachkräfte zu gewährleisten. Der Beginn der Bauarbeiten ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.
 - Die Anbauverbotzone wird gemäß Schreiben des Straßenbauamtes Neubrandenburg vom 23.08.1995 vom 20,00m auf 10,00m von der befestigten Fahrbahnkante der B 192 reduziert. Somit kann die Anlage eines späteren Rad- und Gehweges sowie sonstiger eventuell notwendiger Nebenanlagen auf der nördlichen Seite der B 192 gesichert werden.
 - Im Planungsgebiet werden ältere Ackerdrängungen vermutet. Der Acker- und Bodenverband verfügt über keine entsprechenden Unterlagen.

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Der B-Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung III Krapfenhöhe von Neubrandenburg.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- nach § 20 BauNVO
- Formen-, Produkt- und Wirtschaftswörter sind in diesem Bereich nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Auf dem Grundstück des Freizeitbades sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl herzustellen.



NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 39.1 VIER-TORE-THERME

GEMARKUNG BRODA
FLUR 1

SATZUNG M 1:1000
STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG