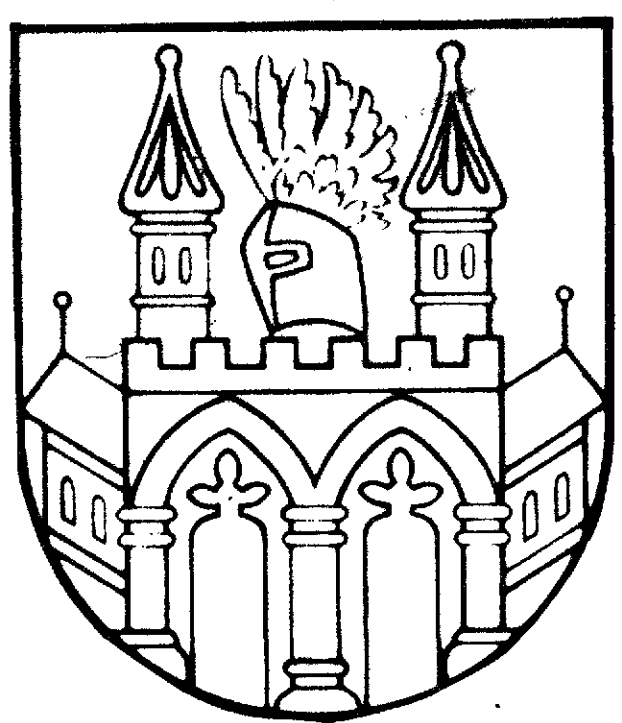




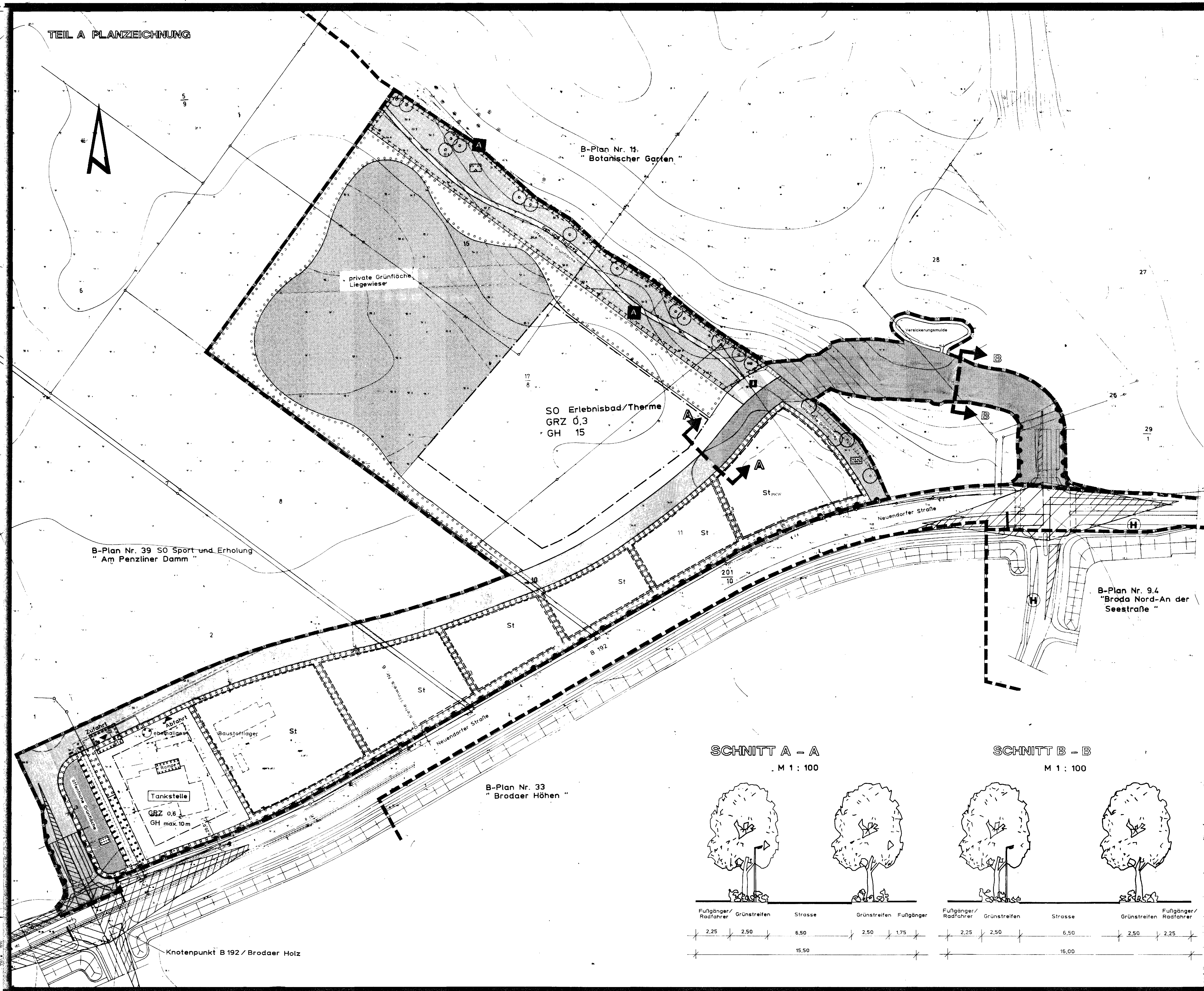
BEBAUUNGSPLAN Nr. 39.1

VIER-TORE-THERME

Satzung der Stadt Neubrandenburg
B-Plan Nr. 39.1 "Vier-Tore-Therme"
1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil 1, S. 2161, BGBl. 1998, Teil 1, S. 137) sowie des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V 5, 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27. August 1998 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Vier-Tore-Therme" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXT

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Im als "SO Erlebnisbad/Therme" festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Badbereich (Schwimmbad mit Außenbecken)
 - Nebenanlagen (Sport- und Spielanlagen, z.B. Rutsche, Whirlpool, Strömungskanal)
 - Therapiebereich
 - Saunabereich
 - Finalebereich
 - Solarium
 - Solarium und Spasewirtschaft, Betriebskantine
 - Kleinfachhandel bis ca. 200 m² zulässig sind nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Betriebs- und Geschäftspersonal (siehe 2. Satz BauVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)
- Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der straßenbegleitende Gehweg vor dem Eingang zum Erlebnisbad/Therme. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu 4 m ist für Gebäude, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dienen, zulässig (§ 9 Abs. 1 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauO).
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zur B 192 wie im B-Plan ausgewiesen, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO).

GRUNDRISSMÄßIGE FESTSETZUNGEN

gemäß Grundordnungsplan

1. Pflanzbindungen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 26 BauO

- Die Stellplatzanlagen sind mit 3 reihigen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern einzuräumen und in Abschnitte zu gliedern. Die Randpflanzung an der B 192 hat zugleich Schutzfunktion und ist Sreihig anzulegen (Gehölzarten sh. Begründung).
- Die Abschnitte der Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen mit Bäumen sowie bodendeckenden und niedrigen Sträuchern weiter zu untergliedern. Auf je 5 Stellflächen ist ein Baum mit Ballen zu pflanzen und mit Baumfahl zu versehen (Gehölzarten sh. Begründung).
- Die 3-reihige Rahmenpflanzung auf dem Thermengrundstück ist zu Beginn der Baumfahnen auf der Grundlage eines Pflanzplanes anzulegen. Auf dem Grundstück der Vier-Tore-Therme sind mehrmals verpflanzte mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Einmalig die Bäume in der 3-reihigen Randpflanzung ist eine Mindestdicke von 50 Baumfahnen zu erreichen.
- Die Einzäunung des Thermengrundstückes verläuft in der Randpflanzung und ist nach beiden Seiten mindestens 2 m breit mit Gehölzen abzufächeln.
- Geschlossene Wandflächen ab 50 m² Größe sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Sträucher zu verwenden, deren natürliche Wuchshöhe 0,70 m nicht überschreitet (Pflanzendichte 5 Stck./m²).

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauO

- Entlang der Botschaftsberke zum angrenzenden Gebiet Brodaer Teiche ist ein 30 m breiter Grünstreifen anzulegen, der als öffentliche Grünfläche, Biotopverbundfläche und gründerische landschaftsrechtlich zu gestalten ist. Das bedeutet, dass einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher in Einzelstellung und als Gruppen in kräutereichen Rosenflächen unter Beachtung der Pufferwirkung und der vielfältigen Biotopfunktionen auf der Grundlage eines Pflanzplanes gepflanzt werden (Gehölzarten sh. Begründung).
- Der Verriegelungsgrad der Flächen ist zu mindern durch:
 - Rückbau verriegelter Flächen des ehemaligen Baustofflagers
 - Beschränkung der Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß (Einbau verriegelter Belagarten (Pflaster, Klammerplatten und Rasengittersteine auf durchlässigen Unterbau und wassergebundene Decken)
 - Der Geh- und Radweg im öffentlichen Grünstreifen ist in wassergebundener Decke auszuführen.
- Die Kompensationsmaßnahmen (Biotopverbundfläche/Pufferzone und Sreihige Gehölzpflanzung werden als Sammelmaßnahmen festgesetzt, d.h. die Kommune gibt diese Maßnahmen in Auftrag, finanziert vor und legt die Kosten gemäß § 135 BauO auf die Vorhabenbeiträge um. Verteilungsmatrix ist die zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 2 BauVO).

HINWEISE

- Verkehrstechnische Erschließung:
Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßnahmen sind Orientierungen für die Ausführung. Sie werden durch die Ingenieuranlage in Abstimmung mit der technischen Infrastruktur im Detail endgültig festgelegt.
- Über Oberboden aller Bau- und Verkehrsflächen ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19515, Bl. 2 zu wahren und bis zum Wiedereinsatz auf dem B-Plan-Biet 391 vorschriftsmäßig zwischenzuliegen.
- Da sich im geplanten Baubereich Anlagen und Versorgungsleitungen befinden, ist im Rahmen der Planung eine Abstimmung mit der EMO-AG zu führen.
- Die schädliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll unter Berücksichtigung der Planung "Botanischer Garten" über die Brodaer Teiche ins Regenrückhaltebecken mit Ableitung in die Talsenle 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 archäologische Untersuchung des Bodenkernbereichs 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 von 20,00 m auf 10,00 m 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 Ackerdarungen vermutet. Der Acker- und Bodenverband verfügt über keine entsprechenden Unterlagen.
- Vor Ausbau des Knotens B 192/Brodaer Holz ist die vorhandene 0,4 kV-Freileitung zu verkleben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Der B-Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung III Krappmühle von Neubrandenburg.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Firmen-, Produkt- und Wirtschaftswerbung ist in diesem Bereich nur an der Stelle der Leitung zulässig.
- Auf dem Grundstück des Freizeitbades sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl herzustellen.

KERNZEICHNUNGEN

- In der in der Erstbewertung des ehemaligen Baustofflagers vom 26.07.1995 genannten Maßnahmen zur Beseitigung der Kontaminationsschere wie:
 - Auskleidung des Bodens im Bereich der Sandpunkte S1 und S2 mit 2 m tief und auf 2 m² bzw. ca. 10 m² Fläche und Teilung in einer Bodenbehandlungsanlage
 - Auskleidung des Bodens im Umfeld der Sandierung S7 bis ca. 0,7 m Tiefe und auf 2 m² Fläche und Entsorgung zusammen mit dem Baustoffabfall
 - Auskleidung des Oberbodens nach Demontage der Rampe bis ca. 1 m Tiefe und auf 50 m² Fläche und Reinigung in einer Bodenbehandlungsanlage sind vor Baubeginn und nach Rückprache mit dem Bearbeiter der Erstbewertung durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BauO).

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)
§ 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

SO Sondergebiet § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: S. Einschrieb

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 16 BauNVO

GRZ 0,5 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH Gebäudehöhe in m

3. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 42 und § 43 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5 BauGB

- öffentliche Grünfläche, private Grünfläche
- Zweckbestimmung sh. Einschrieb
- Parkanlage mit Geh- und Radweg
- Rasenfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB al. und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Baum Neupflanzung
- Erhaltung von Gehölzen

7. Sonstige Planzeichen

Besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Flurstücksgrenze mit Nummer

Künftig entfallende Flurstücksgrenzen

Vorhandener Höhenpunkt

Umgrünung von Stellplätzen

Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs

Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Sonderpunkt.

Sichtdreiecke

Archaische Fundplätze

Bestandsangaben

vorhandene Gebäude

Nachrichtliche Übernahme

Umgrünung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung III Krappmühle

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat am 29. Januar 1998 die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans 1. Änderung und die Begründung wurden zur Auslegung bestimmt.
Neubrandenburg, 18. März 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 3. Februar 1998 erfolgt.
Neubrandenburg, 18. März 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 3. Februar 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neubrandenburg, 18. März 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10. Februar 1998 bis zum 17. März 1998 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, nach § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. Februar 1998 im Stadtausschuss ersichtlich bekanntgemacht worden.
Neubrandenburg, 18. März 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. August 1998 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
Neubrandenburg, 28. August 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27. August 1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 27. August 1998 gebilligt.
Neubrandenburg, 28. August 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgesetzt.
Neubrandenburg, 15. September 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten 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 der Hauptsatzung am 16. September 1998 im Stadtausschuss ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (Bekanntmachung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 16. September 1998 in Kraft getreten.
Neubrandenburg, 16. September 1998
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

Im NORDEN : geplante Fläche " Botanischer Garten "

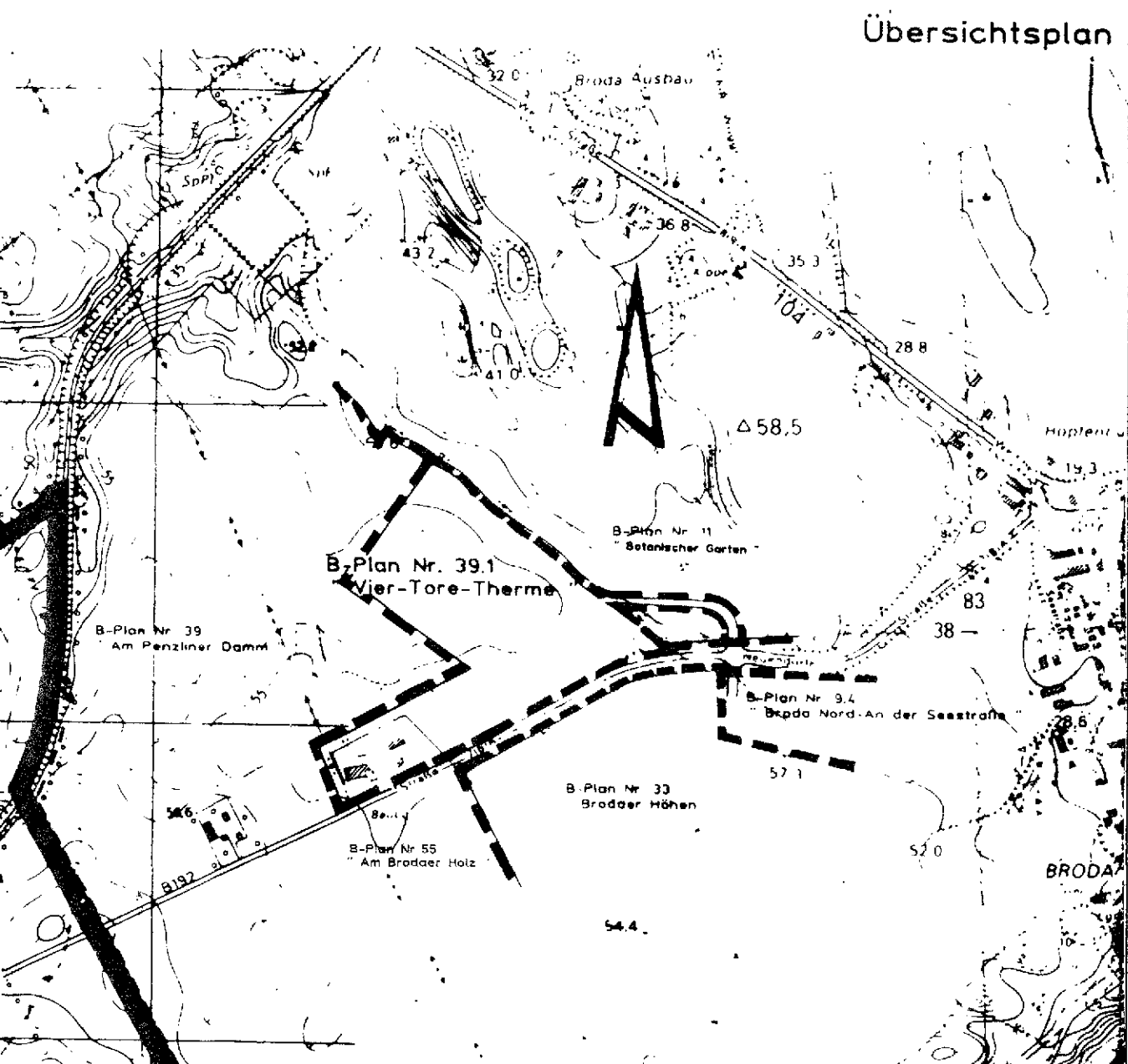
Im SÜDEN : Bundesstraße 192

Im WESTEN : geplantes Sondergebiet Sport und Erholung
und NORD-
WESTEN : B-Plan Nr. 39 " Am Penzliner Damm "

PLANBEREICH : ca. 11,3 ha

Mallgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Längenmaße und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Der Kartenaußenschnitt (ing. - techn. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom Mai 1994.



NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39.1

VIER - TORE - THERME

GEMARKUNG BRODA
FLUR 1

SATZUNG
STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG
1. Änderung
M 1:1000