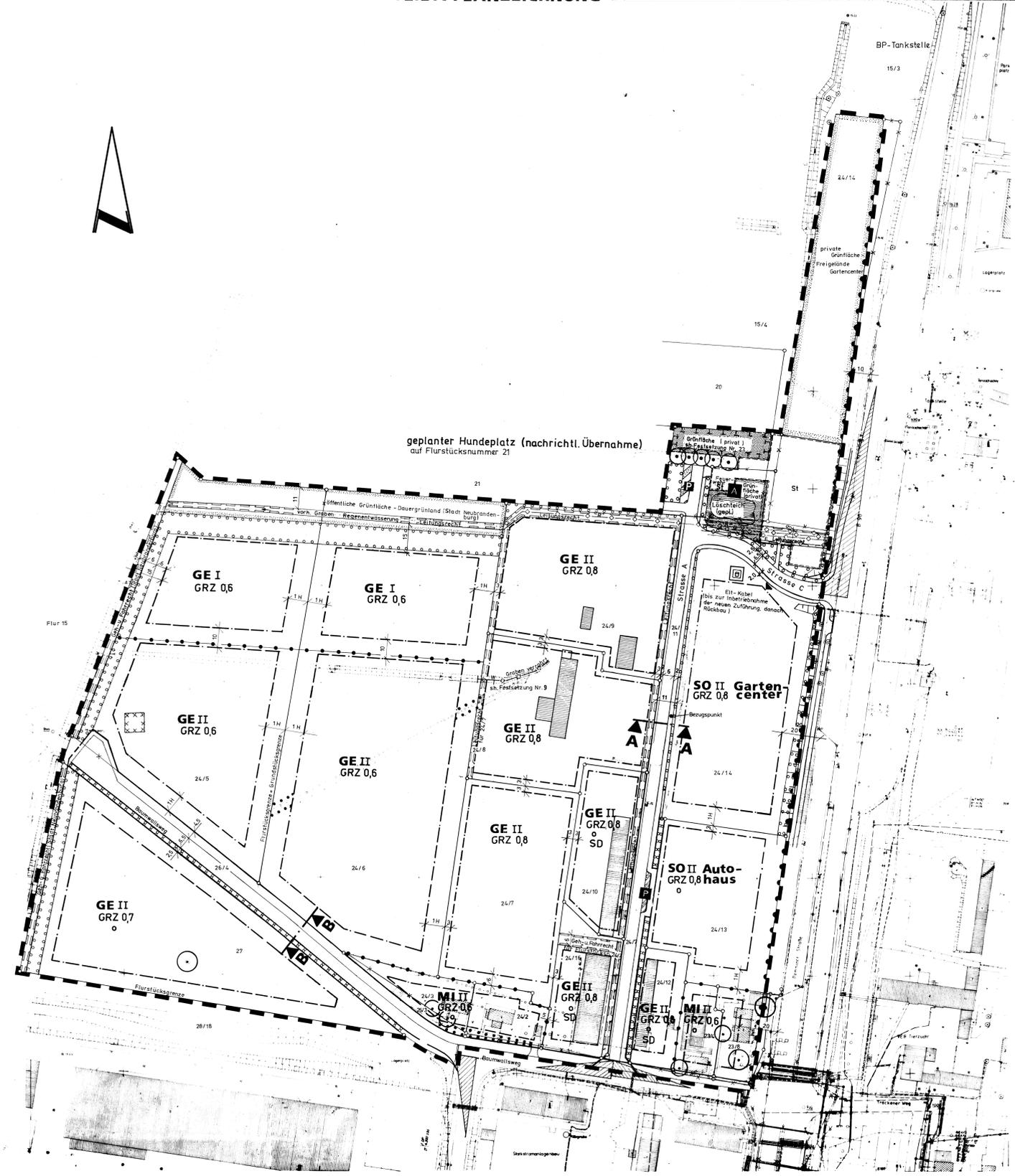


BEBAUUNGSPLAN NR. 42 ESCHENGRUND/GARTENBAU

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs i.d.F. vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XXV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1222), wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 24. 12. 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Bereich Großhandel ist Einzelhandel anteilig, 10 % des Jahresumsatzes - gestattet. Die Begrenzung der Verkaufsnutzfläche ist auf 700 m² festgelegt.
- Im Gewerbegebiet sind ausgeschlossen:
 - Betriebe des Einzelhandels zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs der Branchen Lebensmittel, Drogeriewaren, Textilien, Schuhe und Lederwaren, Sportartikel, Heimelektronik, Hardware, (wie Geschenkartikel, Porzellan, Schmuck) und Haushaltsgeräte
 - Schank- und Speisewirtschaft
 - Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 100 Beschäftigten.
- Die Höhe baulicher Anlagen darf im zweigeschossigen Bereich 8,50 m nicht überschreiten. Die Ausführung der Gebäude erfolgt ohne Unterkellerung. Bezugspunkt: Höhe baulicher Anlagen über dem Gehweg an der geplanten Nord-Süd-Straße, Str. 6-Plan.
- Werbeanlagen sind als Sammelaufsteller an der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet sowie an bzw. im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschreiten.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die im Plan dargestellten und weitere unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Grünflächen ohne Baumplantagen
 - unbesetzte Flächen ohne Baumplantagen
 - befestigte Stellplätze aus abnehmbarem Material
 Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.
- Die Versickerung von verschmutztem Oberflächenwasser ist unzulässig.
- Grundwasserabkündigungen sind nur kurzzeitig möglich und bedürfen der Zustimmung der Stadt, Bezirkt 3, Amt für Umwelt und Naturschutz.
- Die Verrohrung des Grabens bzw. Drainage für die Grundstücke 24/6 und 24/5 darf erst nach Fertigstellung und Anschluss der neuen Regenwasserleitung lt. Plan erfolgen. Bei teilweiser Verrohrung der Drainage auf nur einem Grundstück sind die Abhängigkeiten (Abfluss) zu beachten.

- Auf den zur Wohnbebauung angrenzenden Flächen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, die die Höchstgrenze (Lärm 65 dB(A) am Tage und 50 dB nachts nicht überschritten wird. Geplante Bauwerke sind mit Immissionsarmen Heizungsanlagen auszustatten.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind keine weiteren Zu- und Abfahrten zur B 96 erlaubt.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodenkundliche Lage in Karten zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. Auf 10 lfd. m Grenze ist 1 Baum zu pflanzen. Diese Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
- Geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrenzung zu versehen.
- Stellflächen auf dem Grundstück sind auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche zu legen. Die Stellplatzflächen sind so zu gliedern, daß auf 5 Stellplätze ein Baum entfällt.
- Erforderliche Einfriedigungen sind als Zäune, Hecken und Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m möglich.
- Entlang der B 96 sind Linden zu pflanzen.
- Im Sondergebiet sind folgende zentrumstypischen Sortimente ausgeschlossen:
 - Überbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
 - Schuhe und Lederwaren,
 - Spielwaren und Sportartikel,
 - Uhren und Fotoartikel,
 - Musikalien, Schallplatten usw.,
 - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
 - Radios, Hi-Fi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi,
 - Schreibwaren und Bücher,
 - Drogerieartikel und Arzneimittel,
 - Manufakturen und Gendarmen.
- Die Fläche des B-Planungsbereichs ist bis auf die als "private Grünfläche" festgesetzte Fläche an der B 96 als Altlastverdachtsfläche NB-AL/02-02 registriert.
- Bei Verrohrung des bei geplanten Bauvorhaben anfallenden Aushubabends ist zu prüfen, ob Schadstoffe vorhanden sind. Ist dies der Fall, ist das Umweltamt zu benachrichtigen.

- Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für Freiflächen einzureichen, der bereits in der Entwurfsphase zwecks Beachtung der Eingriffs-Ausgleichsregelung mit den zuständigen Grün- und Naturschutzämtern abzustimmen ist.
- Der Grundstückseigentümer hat die Bepflanzung des Grundstücks bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung zu sichern.
- Der Kinderspielplatz ist zum Schutz gegen die Straße C einzuzäunen und zu umgrünen.
- Die Begrünung des als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bereichs auf Flurstück 21 erfolgt mit Landschaftsrasen und Gehölzgruppen aus Heister- und Sträuchern aus landschaftstypischen Gehölzen.

Heister:	Alnus glutinosa	Roterle
	Fraxinus excelsior	Esche
	Quercus robur	Stieleiche
Sträucher:	Corylus avellana	Haselnuss
	Prunus spinosa	Schlehe
	Sambucus nigra	Holunder
	Rosa rubiginosa	schothische Zaubrose

ZEICHENERKLÄRUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB §91-11 der BauNutzungsverordnung - Bau NVO):

GE	Gewerbegebiete	(§ 8 Bau NVO)
SO	Sondergebiete	(§ 11 Bau NVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 Bau NVO)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Bau NVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
SD	Satteldach
H	Höhe des Gebäudes

- BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 Bau NVO)

o	offene Bauweise
---	Baugrenze

- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

o-o-o	vorh. Regenwassersammler
o-o-o	gepl. Schmutzwasserleitung
o-o-o	vorh. Gasleitung
o-o-o	vorh. Elt-Kabel

- VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

P	öffentliche Parkfläche
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□	öffentliche Straßenverkehrsflächen
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	Straßenbegrenzungslinie

- GRÜNLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

□	Spielplatz
□	Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Einschrieb

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

○	Erhalt von Bäumen
□	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
□	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung v. Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB)
□	Umgrünung v. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung d. Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

- SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrünung v. Flächen f. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
St	Stellplätze
St	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 Bau NVO)
24/3	Flurstücksgrenze mit Nummer
138	Vorhandener Höhenpunkt
---	Sichtfeld
---	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
---	Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

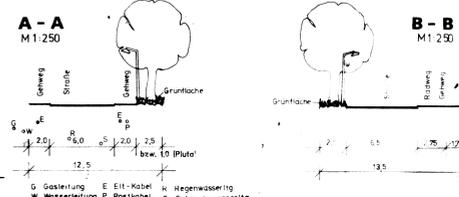
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§9 Abs. 6 BauGB)

A	Archäologischer Fundplatz
---	---------------------------

- BESTANDSANGABEN

▨	Wohngebäude
▨	Wirtschafts- und Industriegebäude

REGELQUERSCHNITTE



Maßstab ist die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23. 1. 1990 Bundesgesetzblatt I 1990 S. 132 geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. 9. 1990 (Bundesgesetzblatt II 1990 S. 885), das Baugesetzbuch in der Fassung veröffentlicht am 12. 12. 1986 im Bundesgesetzblatt II S. 885 und die Planzeichnungverordnung 1990 - Planz V 90 vom 18. Dezember 1990, Anlageband zum Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 3 vom 22. Januar 1991.

Längsmaßstab und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Der Kartenausschnitt (ing.-tech. Vermessung mit eingetragenen Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom Juni 1991.

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.11.1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Neubrandenburger Anzeiger erfolgt.

Neubrandenburg, 3.2.1992 Oberbürgermeister

- Die für Raumordnung und Landnutzung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden.

Neubrandenburg, 4.2.1992 Oberbürgermeister

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 5.6.1991 durchgeführt worden.

Neubrandenburg, 10.2.1992 Oberbürgermeister

- Die von der Planung berührten Eigentümer sind im Rahmen der Öffentlichkeitsanhörung mit Schreiben vom 22.7.1991 über die Beteiligungsmöglichkeiten in Kenntnis gesetzt worden.

Neubrandenburg, 10.2.1992 Oberbürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 30.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit dem Entwurf des Flurstückskatasters abgestimmt.

Neubrandenburg, 10.2.1992 Oberbürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO in der Zeit vom 10.2.1992 bis zum 11.3.1992 während der Dienstzeiten der Friedländer-Capelle-Grundschule in Neubrandenburg, Friedländer-Capelle-Grundschule, 18051 Neubrandenburg, Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, das Bestehen und Anlegen von Anlagen während der Ausstellungsfrist im Rahmen der Öffentlichkeitsanhörung zur Niederschrift zurgebrannt worden. Die Begründung am 10.2.1992 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Neubrandenburg, 20.2.1992 Leiter des Katasteramtes

- Die Katasterämter sind mit dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Flurstückskataster in der Zeit vom 10.2.1992 bis zum 11.3.1992 während der Dienstzeiten der Friedländer-Capelle-Grundschule in Neubrandenburg, Friedländer-Capelle-Grundschule, 18051 Neubrandenburg, Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Beteiligung ist mit dem Hinweis, das Bestehen und Anlegen von Anlagen während der Ausstellungsfrist im Rahmen der Öffentlichkeitsanhörung zur Niederschrift zurgebrannt worden. Die Begründung am 10.2.1992 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Neubrandenburg, 20.2.1992 Leiter des Katasteramtes

- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.12.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, 6.4.1992 Oberbürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.12.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.12.1992 beschlossen.

Neubrandenburg, 6.4.1992 Oberbürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am 12.8.1992 durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 12.8.1992 (AZ: 18908-92/193) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen (Art. 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) erteilt.

Neubrandenburg, 20.8.1992 Oberbürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch die Stadt Neubrandenburg am 20.8.1992 genehmigt. Die Hinweise sind beachtet. Das Ergebnis ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.11.1992 (AZ: 18908-92/193) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen (Art. 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) erteilt.

Neubrandenburg, 2.12.1992 Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am 2.12.1992 genehmigt.

Neubrandenburg, 2.12.1992 Oberbürgermeister

- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Gemeindevertretung am 20.8.1992 wurde in 10 Stunden von jederamtsangehörigen, deren Kunn und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.12.1992 im Stadtsitzungssaal öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bedeutung der Beteiligung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauNVO) und weiter auf die Fristen zum Einreichen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.12.1992 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 31.12.1992 Oberbürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

NORDEN : Wiesengelände, Flurstücksnr. 20, 15/4 und BP-Tankstelle
OSTEN : Grundstücksgrenze im Abstand von 10m parallel zur westlichen Fahrbahnkante der B96 in gerader Verlängerung bis an Flurstück 15/3
SÜDEN : Baumwallsweg, Flurstücksnr. 28/18
WESTEN : Graben/Wiesengelände der Flur 15



NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 42 ESCHENGRUND/GARTENBAU

GEMARKUNG NEUBRANDENBURG
FLUR 1 M 1:1000

SATZUNG 1. Änderung 525 / 41 / 93 vom 8.7.93
STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG