

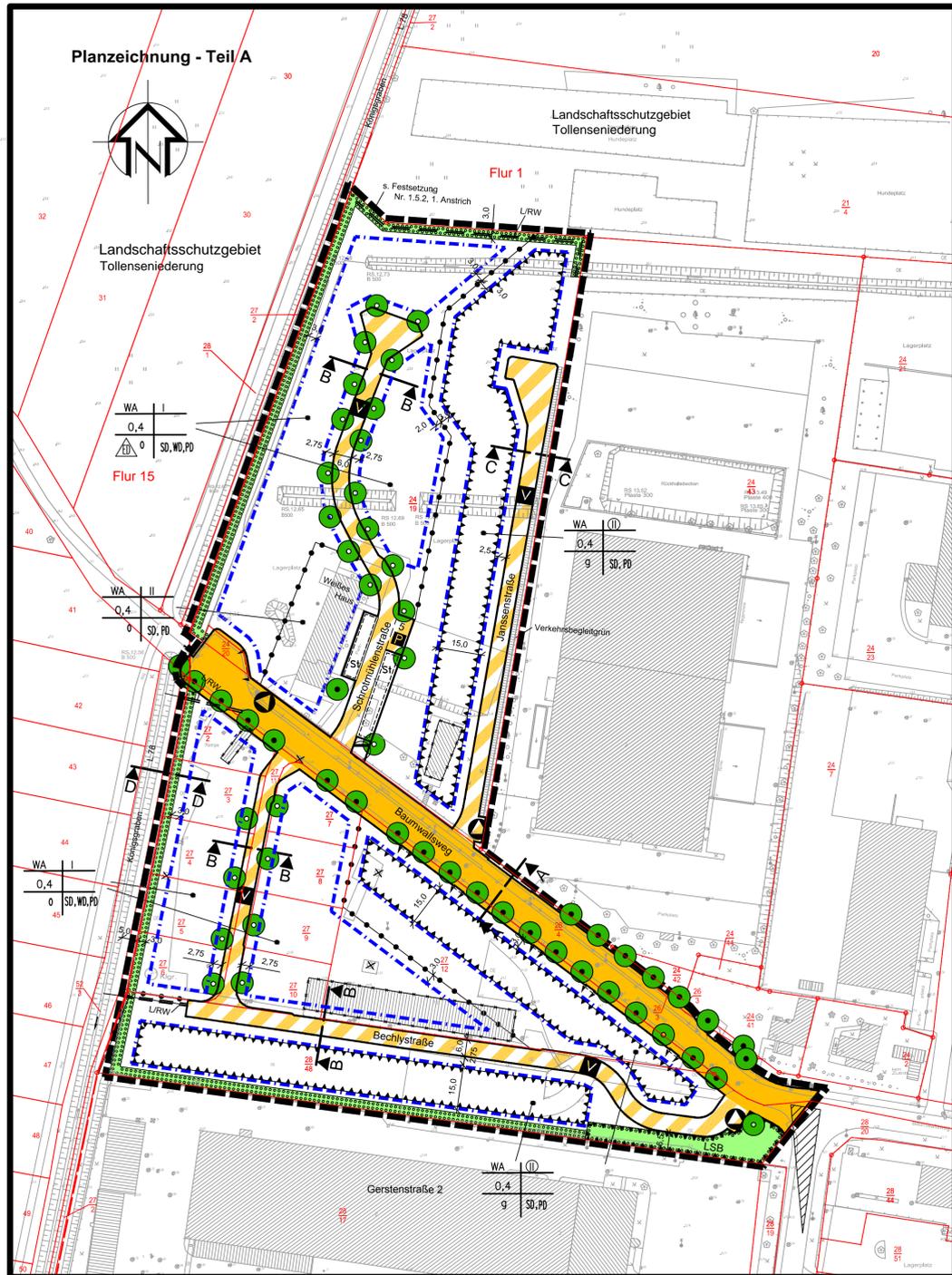


# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

### "Eschengrund/Gartenbau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.08 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



**Text-Teil B**  
**1 Planungsrechtliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO)  
**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
1.1.1 Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.  
**1.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
1.2.1 Grundstückszufahrten auf das Flurstück 27/12 sind nur an den dafür festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig und müssen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der Traufkante der geschützten Bäume geführt werden.  
**1.3 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB)**  
Das auf den Baufeldern und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die neu zu errichtende Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.  
**1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
1.4.1 Die Flächenbefestigung ist auf funktionell notwendige Maß zu beschränken, z. B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzuziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)  
1.4.2 Zur Erhaltung des künftigen Wohngebietes als Nahrungs- und Lebensraum für Kleinsäuger (z. B. Igel) sollen Zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur offenen Landschaft einen Durchschlupf von ca. 15 x 15 cm haben.  
1.4.3 Der Bauherr hat vor Baubeginn die Fallengeminnung für die Weide und die Eiche auf Flurstück 27/12 einzuholen.  
Als Ersatz wird die Pflanzung von 6 Bäumen (keine Obstbäume, keine Laubbäume) mit einem Mindeststammumfang von 0,16 - 0,18 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, festgesetzt.  
Standorte: Bechlystraße im Nord-Süd verlaufenden Teil beidseitig je Grundstück, 5 Hainbuchen - Carpinus betulus 'Frans fontaine', Stammumfang mind. 14-16 cm, ein weiterer Baumstamm ist auf Flurstück 28/48 am Abfallsammelplatz festgesetzt, Säuleneiche - Sorbus aucuparia 'Fastigiata'.  
1.4.4 Als Ersatz für die erst unmittelbar vor Beginn der Bautätigkeit zu fallende Linde am Baumwälsweg sind 3 Bäume zu pflanzen.  
Standort: Bechlystraße im Nord-Süd verlaufenden Teil beidseitig je Grundstück, 3 Hainbuchen - Carpinus betulus 'Frans fontaine', Stammumfang mind. 14-16 cm.  
1.4.5. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.  
**1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
1.5.1 Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der in der Stadt ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die im Plan dargestellten und weitere unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.  
1.5.2 Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Grünflächen mit Sträuchern ohne Baumpflanzungen  
- unbefestigte Flächen ohne Baumpflanzungen  
- befestigte Stellflächen aus aufnehmbarem Material  
**1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
1.6.1 Die an die Gewerbeflächen im Osten angrenzende Wohnbebauung (Flurstück 24/19) und die Gewerbeflächen gegenüberliegenden zwingend zweigeschossig festgesetzte Wohnbebauung auf Flurstück 27/12 werden als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt.  
1.6.2 Die an das Gewerbegrundstück Gerstenstr. 2 angrenzende Wohnbebauung auf Flurstück 28/48 ist als schallschützende Riegelbebauung - Kombination von Lärmschutzwand, 3,5 m hoch, mit aufgesetzter Lärmschutzwand, Gesamthöhe 6 m über OKG, oder geschlossener mind. 6 m hoher schallschützender Riegelbebauung - festgesetzt.  
1.6.3 Für die an die Gewerbeflächen im Osten angrenzenden Wohnbauflächen auf Flurstück 24/19 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten in Richtung des Landschaftsschutzgebietes zuzuordnen.  
1.6.4 Für die den Gewerbeflächen gegenüberliegenden zwingend zweigeschossig festgesetzten Wohnbauflächen auf Flurstück 27/12 und 28/48 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.  
1.6.5 Die Außenwohnbereiche (Terrasse usw.) sind im Schallschatten der Bebauung anzuordnen.  
1.6.6 Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgrenzten Wohnbauflächen in Richtung Gewerbe ist mindestens auf den max. prognostizierten Außenbeurteilungspegel von etwa 66 dB (A) abzustellen.  
**1.7 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
1.7.1 Die Pflanzstreifen am Rand des Wohngebietes sind mit laubtragenden Sträuchern und Bäume zu bepflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art - einschließlich Komposteranlagen, Komposthaufen, Kleinställe u. ä. - sind in den Pflanzstreifen unzulässig.  
1.7.2 Steiflächen sind so zu gestalten, dass auf 5 Stellplätze ein Baum entfällt.  
1.7.3 Entlang der Schrottmühlstraße sind vom Vorhabensträger zeitgleich mit der Erschließung beidseitig im Abstand von 15 m Straßenbäume der Art Robinia pseudoacacia (Gold-Akazie), Stammumfang mind. 14-16 cm, zu pflanzen.  
Im Bereich von Grundstückszufahrten und Parkplätzen sind Abweichungen des Pflanzabstandes zulässig.  
1.7.4 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.  
1.7.5 Eine Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes ist erst nach Grundstücksvermarktung mit Beginn der Bautätigkeit zulässig.  
**1.8 Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**  
1.8.1 Eine Nutzung der nördlich des Baumwälswegs festgesetzten Wohnbaufläche auf Flurstück 24/19 als 'Allgemeines Wohngebiet' ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzbauung im nördlichen Baufeld (Flurstück 24/19) errichtet ist.  
1.8.2 Eine Nutzung der südlich des Baumwälswegs festgesetzten Wohnbaufläche auf Flurstück 27/12, 27/12 und 28/48 als 'Allgemeines Wohngebiet' ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzbauung im südlichen Baufeld (Flurstück 27/12 und 28/48) errichtet ist.  
1.8.3 Ausnahmsweise ist die Errichtung von alternativen Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand) mit schallschutztechnischem Nachweis möglich.  
**1.9 Höhenlage der Baugrundstücke und Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**  
1.9.1 Die Höhenlage der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke und der Wohngebäude wird von der Höhenlage der Verkehrsfläche bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf nur max. 30 cm oberhalb der Straßenkrone liegen.  
**2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)  
2.1 Im Bereich der 2. Änderung sind Einfriednungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (straßenseitig) und max. 1,20 m (Außenzaun zur Tollenseniederung) zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.  
2.2 Die Dächer sind als geneigte Dächer in den dafür festgesetzten Bereichen als Pult-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO  
1 Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 BauNVO  
Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend § 16 Abs. 2 BauNVO

**3. Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
o offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO  
g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO  
g Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO

**4. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Öffentliche Parkflächen  
verkehrsberuhigter Bereich  
Ein- und Ausfahrten

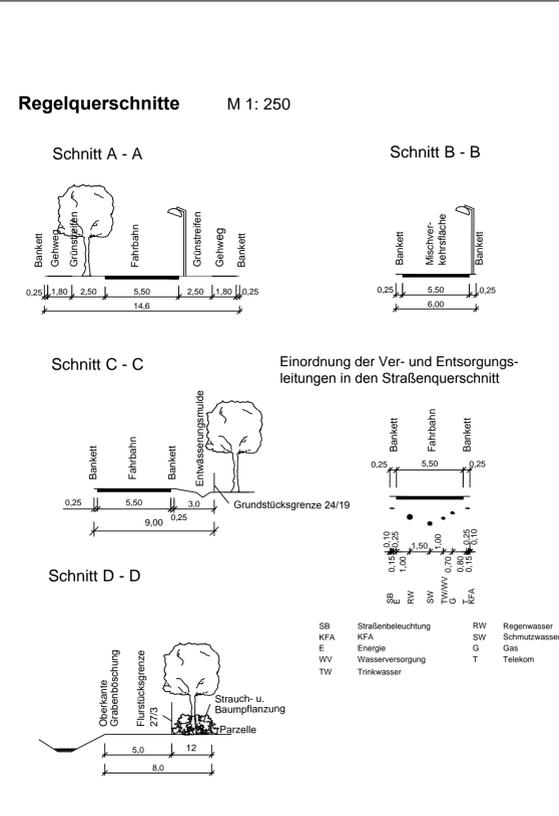
**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Abwasser  
Abfall

**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 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
ananzupflanzender Baum  
zu erhaltender Baum  
bei Betriebsneuordnung zu fallender Baum

**7. Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hier passiver Lärmschutz s. Festsetzungen Nr. 1.6.1 bis 1.6.6, 1.8.1 bis 1.8.3 Lärmschutzbauwerk (Kombination von Lärmschutzwand 3,5 m hoch, mit aufgesetzter Lärmschutzwand 2,5 m hoch) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Leitungsrecht Regenwasser  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Sichtfeld  
Abriss  
Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
**Bestandsangaben**  
Flurstücksgrenzen mit -nummer  
vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen  
Hauptgebäude  
Nebengebäude

**Nutzungsschablone**  
Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
Bauweise Dachform des Hauptdachs  
SD: Satteldach, PD: Pultdach, WD: Walmdach

**Hinweise**  
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.  
Stand Topografie: 12/03  
Stand Kataster: 02/08



- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 14.09.05. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.
  - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.09.05 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.09.05 - 07.10.05 durchgeführt worden.
  - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 14.09.05 erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 10.10.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.11.07 bis zum 05.12.07 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, 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 24.10.07 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, den 10.03.08  
Siegel I.A. Leschke Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 25.10.07 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. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 18.12.08 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 18.12.08 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.08 gebilligt.
  - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, 13.01.09  
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 28.01.09 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 28.01.09 in Kraft getreten.

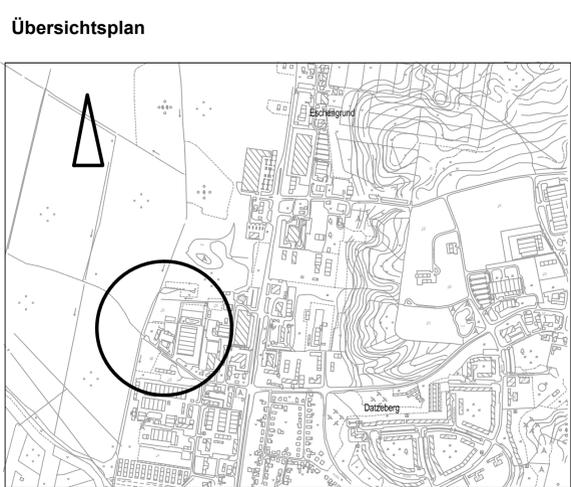
**Rechtsgrundlagen:**

- 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)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) 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 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, 890), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 81), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 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 : Hundepplatz, Flurstücksnummer. 20 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung  
im Osten : vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flur 1, Flurstück 24/43,  
im Süden : vorhandene Gewerbegebietsflächen auf Flurstück 28/17 (Gerstenstr. 2) der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg  
im Westen : Flugrzone zur Flur 15, Gemarkung Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung

Planungsgebiet : ca. 3,65 ha



**STADT NEUBRANDENBURG**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"**

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Satzung M 1:1000

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abteilung Stadtplanung