

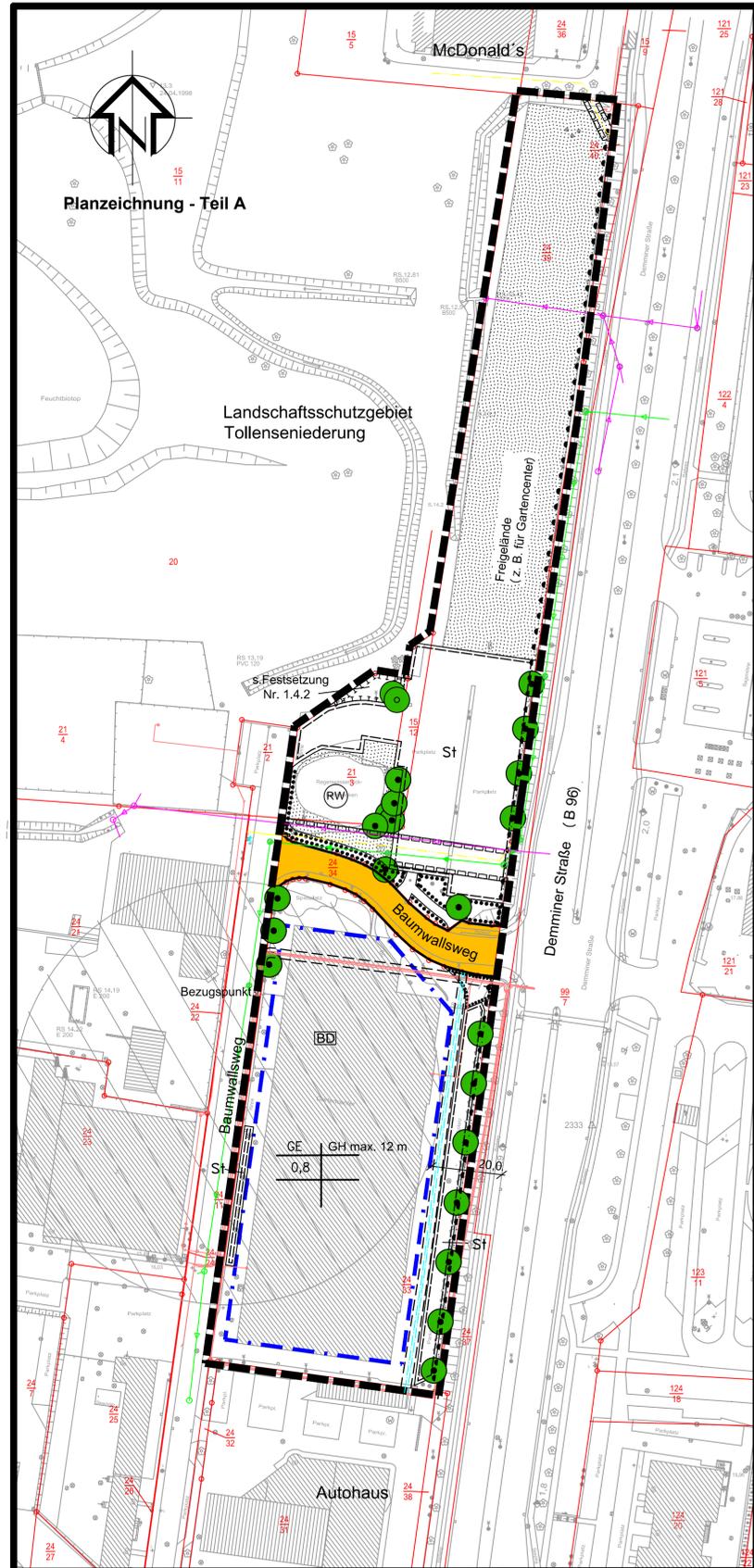


# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

### "Eschengrund/ Gartenbau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **10.10.07** folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Bau NVO  
GH Höhe des Gebäudes über Bezugspunkt als Höchstmaß § 16 Abs. 4 Bau NVO  
Bezugspunkt OK Gehweg Baumwallsweg
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Baugrenze § 23 Abs. 1 Bau NVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
private Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einschrieb  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
zu erhaltender Baum  
anzupflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
PKW-Stellplätze  
Regenwasserrückhaltung/Feuerlöschteich  
**Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**  
Bodendenkmal gemäß § 2 und 7 DSchG M-V  
**Bestandsangaben**  
Flurstücksgrenzen mit -nummer  
vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen  
Hauptgebäude  
Nebengebäude  
Regenwasserleitung  
Schmutzwasserleitung  
Elektrokabel  
Gasleitung  
Telekommunikationslinien (TK)

**Hinweise**  
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.  
Stand Topografie April 1998 - Dezember 2003, Stand Kataster Januar 2007

#### 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)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; 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 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- 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)

#### Text-Teil B

##### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

###### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Im Bereich Großhandel ist Einzelhandel anteilig - 10 % des Jahresumsatzes - gestattet. Die Begrenzung der Verkaufsnutzfläche ist auf 700 m<sup>2</sup> festgelegt. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende zentrumstypischen Sortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spiel- und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien und Tonträger,
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
- Radios, HiFi - Geräte, Fernseher und Car - HiFi,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerieartikel und Arzneimittel,
- Nahrungs- und Genussmittel.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Sortimente bis zur Grenze der Großflächigkeit von 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) zulässig:

- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Gartencenter,
- Baustoffe,
- Möbel- und Möbelzubehör,
- Teppiche, Auslegware,
- Auto,
- Kfz-Zubehör,
- Zoologischer Bedarf,
- Elektrogroßgeräte (wie Heiz- und Kochgeräte, Kühl- Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen).

###### 1.2 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 In der als St festgesetzten Fläche sind nur Stellplätze zulässig.

###### 1.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.3.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind keine weiteren Zu- und Abfahrten zur Demminer Straße (B 96) erlaubt.

###### 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 das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z. B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen.

1.4.2 Die Begründung des als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bereichs auf Flurstück 21/3 erfolgt mit Landschaftsrasen und Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern aus landschaftstypischen Gehölzen:

- Heister:
- Alnus glutinosa - Roterle
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Quercus robur - Stieleiche

- Sträucher:
- Corylus avellana - Schlehe
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Sambucus nigra - Holunder
  - Rosa rubiginosa - schottische Zaunrose

###### 1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.5.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und 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 ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte Flächen ohne Baumpflanzungen
- befestigte Stellflächen aus aufnehmbarem Material.

###### 1.6 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.6.1 Geschlossene Wandflächen über 50 m<sup>2</sup> sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.

1.6.2 Stellflächen auf dem Grundstück sind so zu gliedern, dass auf 5 Stellflächen ein Baum entfällt.

##### 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 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 Farbtönen sind unzulässig. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen sind als Zäune, Hecken und Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m möglich.

#### Verfahrensvermerke

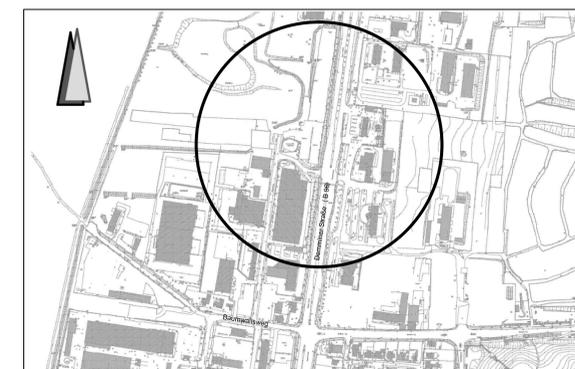
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **15.03.07**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **28.03.07** erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **26.06.07** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom bis **13.04.07** durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **16.03.07** erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **16.03.07** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **24.05.07** 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 **14.06.07** bis zum **16.07.07** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Bauleitplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **06.06.07** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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, den 26. 02. 2007  
gez. i. A. Köhn  
Referatsleiter Kataster & Vermessung
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **07.06.07** 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 Behörden und Träger öffentlicher Belange am **10.10.07** 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 **10.10.07** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **10.10.07** gebilligt.
12. 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, 12.10.07  
gez. Dr. Paul 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 **24.10.07** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfung von Schadensersatzansprüchen (§ 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 **24.10.07** in Kraft getreten.

#### Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden: Raststätte McDonald's,
- im Osten: Böschungskante zur Demminer Straße (B 96),
- im Süden: Grundstück des Autohauses,
- im Westen: Baumwallsweg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung.

Planungsgebiet: ca. 1,8 ha

#### Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Satzung M 1: 1000

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abt. Stadtplanung