



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

5. 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), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.06.12 folgende Satzung über die 5. 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO SO - Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe festgesetzt. Nebenanlagen wie Werkstatt, Sportplatz, Ställe (z. B. für Federvieh, Hund, Pferd) sind zulässig.

1.1.2 Für das Sondergebiet wird auf Grund der vom östlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

1.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3.1 Die notwendigen Stellplätze für das Sondergebiet sind im SO abzuschichern.

1.3.2 Die Grundstückszufahrt auf das Flurstück 24/48 ist nur an dem dafür festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig.

1.4 Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB

1.4.1 Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist nur durch bewachsene Bodenzonen (Mulden) zulässig.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Die Flächenbefestigung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z. B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

1.5.2 Zur Erhaltung des künftigen Sondergebiets 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.

1.6 Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.6.1 In dem in der Planzeichnung markierten Bereich (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) sind Wohnräume, Übernachtungsmöglichkeiten und Krankenzimmer generell unzulässig. Für sonstige schutzbedürftige Räume ist in diesem Bereich ein bewertetes, resultierendes Schalllärmmmaß gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 einzuhalten. Einzelheiten regelt die DIN 4109, als Orientierung ist im Folgenden ein Auszug aus der maßgebenden Tabelle 8 der DIN wiedergegeben:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum benachbarten Gewerbegebiet, erforderliches R _{w,res} nach DIN 4109			
Lärmpegelbereich	Maßegeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	Büro Räume u. a.
II	56-60	erforderliches R _{w,res}	erforderliches R _{w,res}
III	61-65	30	30

1.6.2 Lärmempfindliche Teilnutzungen wie Wohnen, Therapiebereiche, Unterrichtsräume sind nur im Lärmpegelbereich II zulässig.

Im Lärmpegelbereich III sind auf Flurstück 24/48 schutzbedürftige Nutzungen nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Fenster der schutzbedürftigen Räume auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite (Westseite) angeordnet werden. Für den genannten Bereich ist die Bebauung als schallschützende Riegelbebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

1.6.3 Teilnutzungen wie Werkstätten, Sportplätze, Tierhaltung, PKW-Stellplätze, Musik-, Proben- und Hobbyräume, ggf. auch Unterrichtsräume und Gemeinschaftsräume für lärmintensive Nutzungen sind im östlichen lärmvorbelasteten Bereich (LPB III) zulässig. Dem Lärmschutz bei Unterrichtsräumen ist über entsprechende Schallschutzfenster auf der Ostseite Rechnung zu tragen. Die Umnutzung der Räume auf der Ostseite für lärmempfindliche Nutzungen ist nicht zulässig.

1.6.4 Unmittelbar entlang des Baumwallswegs sind zum Schutz des südlich angrenzenden geplanten WA potenziell lärmemittierende Nutzungen wie z. B. Sportplätze und Freiflächen im Werkstattdirekt, die zum Arbeiten im Freien genutzt werden können, nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.7.1 Die vorhandenen Pflanzstreifen am Rand des Sondergebiets sind zu erhalten.

1.7.2 Die neu ausgewiesenen Pflanzstreifen sind mit laubtragenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf 10 lfd. m Hecke ist mindestens ein mittelkroniger Laubbau zu pflanzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art - einschließlich Komposteranlagen, Komposthaufen, Kleintierställe u. a. - sind in den Pflanzstreifen unzulässig.

1.7.3 Stellflächen auf den Grundstücken sind so zu gliedern, dass auf je 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt wird.

1.7.4 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.5 Bauvorhaben und andere Vorhaben, die in den Gehölzbestand eingreifen, dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September begonnen oder durchgeführt werden. (§ 39 BNatSchG i. V. mit § 23 NatSchAG M-V)

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 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 5. Änderung sind Einfriedungen des Grundstücks nur bis zu einer Höhe von max. 1,80 m (straßenseitig) und max. 2 m (Außenzaun zur Tollenseniederung) zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

SO	Sondergebiet therapeutische Einrichtung der Jugendhilfe	§ 11 BauNVO
----	---	-------------

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 Abs. 1 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 20 Abs. 1 BauNVO

3. Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

g	Baugrenze geschlossene Bebauung	§ 23 Abs. 1 BauNVO § 22 Abs. 3 BauNVO
---	---------------------------------	--

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

▲ Einfahrtsbereich

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung der Nutzung als naturnah gestalteter Aufenthalts- und Ruhebereich sowie zur Niederschlagsversickerung	
---	---	--

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 und Abs. 6 BauGB

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauNVO
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

● zu erhaltender Baum
● anzupflanzender Baum

7. Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.07.1993	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.01.2009	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passiver Lärmschutz s. Festsetzungen 1.6.1 - 1.6.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

60 Isophone mit Lärmpegelbereich aus Lärmschutzgutachten Dezember 2010

DRW Leitungsrecht Regenwasser

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE Gewerbegebiet
WA allgemeines Wohngebiet

Bestandsangaben

26,8 vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen

24/44 Flurstücksgrenzen mit -nummer

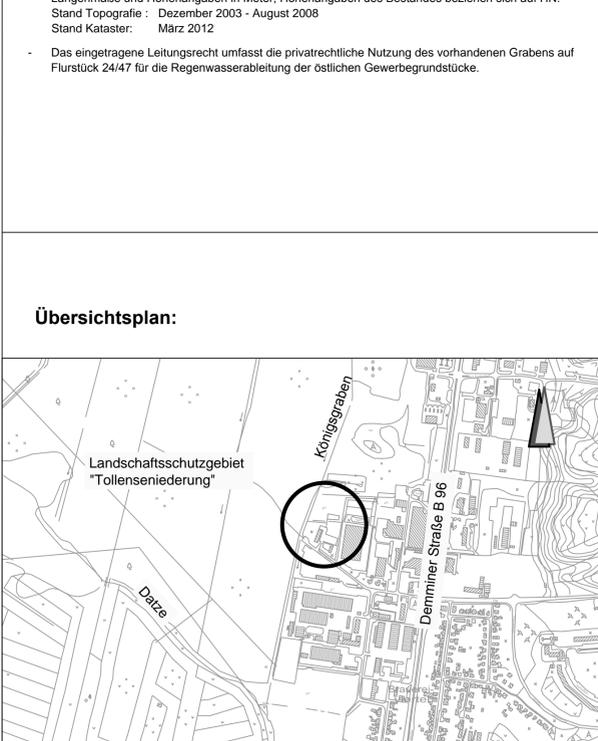
[Symbol] Hauptgebäude
[Symbol] Nebengebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Hinweise

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Stand Topografie: Dezember 2003 - August 2008. Stand Kataster: März 2012
- Das eingetragene Leitungsrecht umfasst die privatrechtliche Nutzung des vorhandenen Grabens auf Flurstück 24/47 für die Regenwasserabfuhr der östlichen Gewerbegrundstücke.



- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 30.01.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Nordkurier am 01.02.92 erfolgt.
 - 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 30.12.92 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 30.12.92 in Kraft getreten.
 - 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 28.07.93 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 28.07.93 in Kraft getreten.
 - 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 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 28.01.09 in Kraft getreten.
 - 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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.
 - Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 09.09.10. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 22.09.10 erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 20.10.10 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 06.06.11 bis 20.06.11 durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 25.05.11 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 03.11.11 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 05.01.12 bis zum 06.02.12 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abl. 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 23.11.11 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, dass die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den 05.03.2012
gez. Unterschrift
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
 - Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 28.11.11 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 in der Zeit vom 05.01.12 bis zum 06.02.12 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abl. 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 23.11.11 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
 - 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, 25.06.12
Siegel
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 11.09.13 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 11.09.13 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-N S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVObI. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVObI. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Hundeplatz, Flurstücksnummer 21/4 der Flur 1, Gem. Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung

im Osten: vorhandene Gewerbegebäudeflächen auf Flur 1 Flurstück 24/43

im Süden: Baumwallweg mit neu festgesetzter nördlicher Grenze der Wendeanlage

im Westen: Königsgraben/Wiesengelände der Flur 15, Gemarkung Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung

Planungsgebiet: ca. 1,68 ha

STADT NEUBRANDENBURG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Satzung M 1: 1000

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung