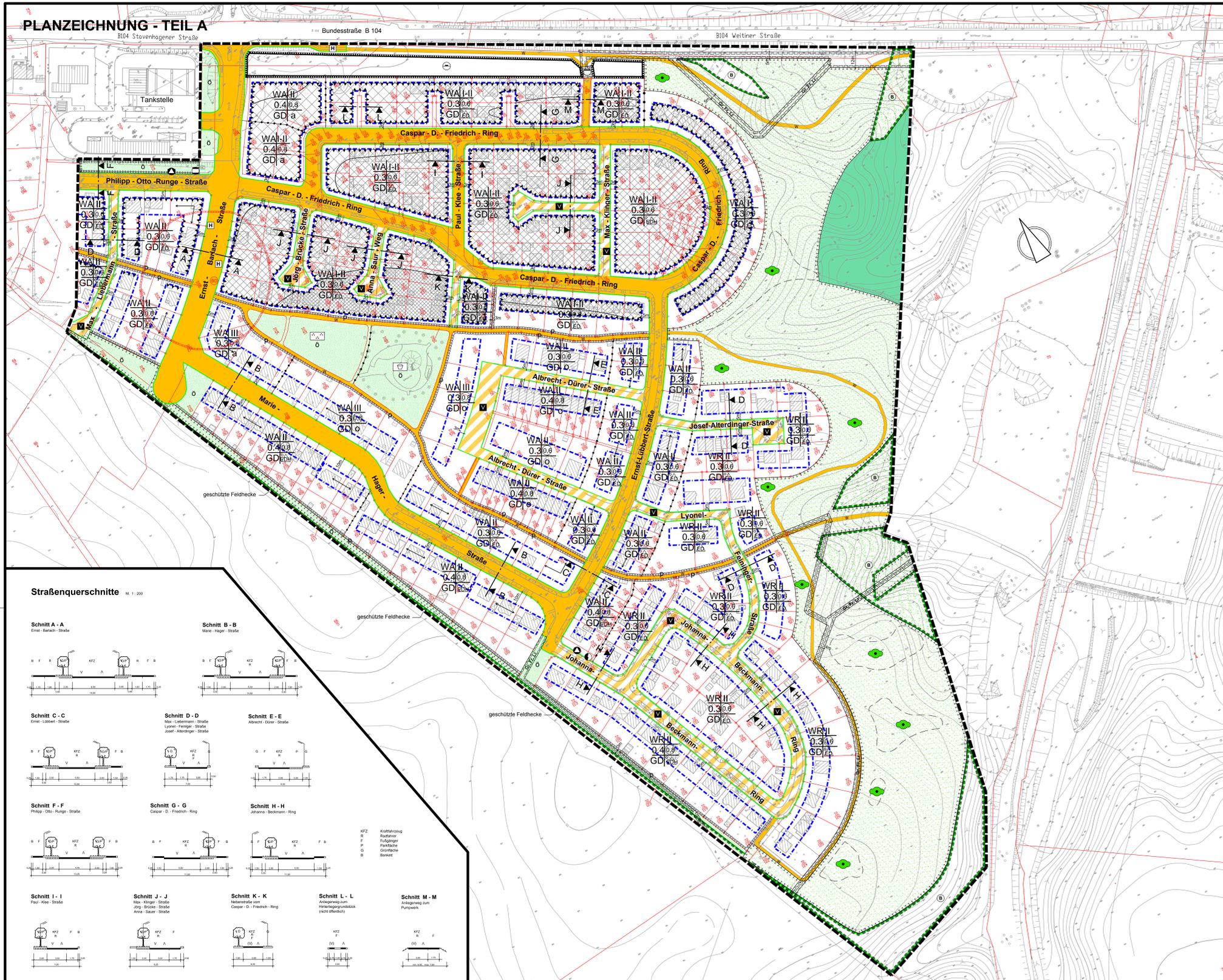




# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "MALERVIERTEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 (LBO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.03.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 "Malerviertel" - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:



## TEXT - TEIL B

- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- In reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5, BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Firsthöhe über der mittleren Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:  
Zahl der Vollgeschosse I II  
Zulässige Firsthöhe (m) 10 12,0  
Die Erdgeschossbodenhöhe darf höchstens 60cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - In den Gebieten mit abweichender Bauweise ist die Längsabgrenzung in der offenen Bauweise aufgehoben, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
  - Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten u. a.) um bis zu 2m (max. 10% der Grundfläche des Gebäudes) ist zulässig.
  - Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Die Schlehhecke ist zur Verbesserung ihrer Windschutzwirkung durch eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und auf der Ostseite mit einem mindestens 6m breiten Krautsaum zu versehen. Die Hecke ist durch abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen zu verjüngen. Lücken sind durch einheimische Gehölze zu schließen.
    - Die Aufsichtung ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Um eine bewegte Kammlinie zu erreichen, sind höherwertende Gehölzgruppen mit niedrigerlebenden Gehölzgruppen in nicht geometrischer Anordnung abzuwechseln.
    - In den Straßen ist je 2 Stellplätze in Längsaufstellung bzw. je 5 Stellplätze in Senkrechtaufstellung ein Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20cm zu pflanzen.
    - Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6m<sup>2</sup> Größe offenzulassen und mit niedrigwachsenden Sträuchern bis 0,6m Höhe zu bepflanzen.
    - Pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus je 500m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist ein mittel- oder hochstammiger Laubbaum zu pflanzen.
    - Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - Zur Befestigung von Anliegewegen, Wegen sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden.
    - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Teil Grünzuges zwischen dem Broder Holz und dem Tollenseesee zu erhalten und zu entwickeln.
    - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein mindestens je 10 einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten bestehender, in eine obere und untere Baumschicht sowie eine Strauchschicht sowie eine Krautschicht gegliederter und zum Wohngebiet hin mit einem Waldmantel versehener waldartiger Gehölzbestand zu entwickeln.
    - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine aus mindestens 10 Sträucherarten bestehende, vertikal gegliederte Gebüschvegetation zu entwickeln.
    - Auf den mit dem Entwicklungsbedarf für Magerwiesen festgesetzten Flächen ist Regelaussaatmischung Landschaftsgras mit Kräutern anzusetzen.
    - Auf Flächen mit einem Erhaltungsgebot sowie einem Entwicklungsgebot für Magerwiesen festgesetzten Flächen sind das Vordringen von Gehölzen sowie die Umwandlung von Staudenfluren zu verhindern.
    - Der vorhandene Gehölzbestand ist unverändert zu erhalten und einer freien Sukzession zu überlassen.
  - Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Passiver Schallschutz  
In den gekennzeichneten Bereichen muss das notwendige resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenbaufläche gemäß DIN 4109 wie folgt betragen:  

	≥ 30dB
	≥ 35dB
	≥ 40dB
	≥ 45dB
- ### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- In Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-50° als Satteldächer, Weindächer und Krüppelwalmdächer zulässig.  
Untergeordnete Bauteile (Erker, Turme, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Jeweils ein Doppelhaus und eine Hausgruppe (Reihenhäuser) müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.  
Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
  - Für die Deckung geneigter Dächer sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Glasdächer sind bis zu einem Anteil von 40% der Dachfläche zulässig.
  - Für die Fassaden ist Putz mit weißer oder heller Farbgebung oder Klinker bzw. Vorrangziegel zulässig. Der Heligkeitsgrad soll zwischen der Heligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Heligkeitsstufe 10 (Remissionsgrad 95,1%) entsprechend der 10-stufigen Graureihe liegen. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen. Verkleidungen mit Holz sind bis max. 40% der Wandfläche zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8m in der Höhe überragen.  
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie Vitrienen sind unzulässig.  
Werbeanlagen, die größer sind als 1,50m<sup>2</sup>, sind nur ausnahmsweise zulässig.
  - Auf der Grundfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist von der Ausstattung her ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-7 Jahre anzulegen und zu erhalten.
  - In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) bekannt. Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DtschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DtschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.  
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Zustangetragenen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.  
Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DtschG M-V).
  - Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.  
Längsmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN  
Stand Topografie: Februar 2005  
Stand Kataster: Juni 2005
- ### III. Hinweise
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
  - Die Art der Wegebeziehung durch die Aufsichtung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
  - Überschüssiger Erdstoff ist innerhalb des Geltungsbereiches entlang der B 104 einzuarbeiten (Aufsichtung). Böschungswinkel: ≤ 1:3 Höhe: ≤ 2m
  - In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) bekannt. Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DtschG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DtschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.  
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Zustangetragenen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.  
Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DtschG M-V).

### Planzonenklärung

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)
WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauGB)

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,0	Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse (Z):  
II als Höchstgrenze

Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- EDH nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächenbereich
- Strassenbegrenzungslinie
- Weg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Uniformstation)
- Gas (Gasregulierungsstation)
- Wasserversorgung
- Abwasser (Pumpwerk)

Flächen für Aufsichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufsichtungen
- Parkanlagen
- Spielplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Grünfläche mit Zweckbestimmung: o = öffentlich p = privat
- Parkanlage
- Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 Nr. 19 und Abs. 4, 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Umgehung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Entwicklungsgebot Magerwiese
- Entwicklungsgebot Magerwiese
- Umgehung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgehung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Entwicklungsgebot von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Hauffristsetzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Gr Gehrecht, Fr Fahrrecht, Lz Leitungsrecht, zugehörige Öffentlichkeitsanlagen, Versorgungsträger
- Umgehung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 S. 1 Abs. 5 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB/2.5)

- Bodendenkmal
- Haltstelle des ÖPNV
- Umgehung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- geschütztes Biotop (§ 2 des 1. NatSchG M-V)
- Böschung
- vorhandener Zaun
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude
- vorhandene Flurstücksangabe
- Flurstücksnummer
- Höhennähen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform des Hauptdaches	Bauweise Hauptformen
GD - geneigtes Dach	SD - Satteldach
WD - Walmdach	KWD - Krüppelwalmdach

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 27.11.06. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 16 der Hausordnung durch Aushang im Stadtsaal am 27.11.06 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 27.11.06 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 der Hausordnung.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist zum 06.01.06 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.10.06 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.10.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 07.09.06 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 06.10.06 bis zum 06.11.06 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engel-Ring 53, Bauamt, 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.09.06 im Stadtsaal öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagesicheren 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.  
gez. i. A. Köhn  
Rechtsreferent Kataster & Vermessung  
Neubrandenburg, den 07.02.07
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 06.10.06 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. 1 und § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15.03.07 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 15.03.07 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.03.07 geteilt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.  
gez. Dr. P. Krüger  
Der Oberbürgermeister  
Neubrandenburg, 27.03.07
- Der Satzungsbereich 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 BauGB i. V. m. § 10 der Hausordnung am 28.03.07 im Stadtsaal öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 241 BauGB) und weitere auf Erhaltung und Erhöhen von Entwicklungsflächen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB mit Aktual des 28.03.07 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 (BauVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.00 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.03 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung), i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPFG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVBl. M-V S. 203), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.04.04 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- Hausatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02, i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtsatzung Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtsatzung Nr. 3, 14. Jahrgang)

### Geltungsbereichsgrenzen:

Nordosten : Bundesstraße 104  
Südosten : Biotopverbund Penzliner Bahndamm  
Südwesten : Grothecke (Schlehenhecke)  
Nordwesten : Tankstelle, Bebauungsplan Nr. 63 "Weihn - Zum Dorficht"

Planungsgebiet : 30ha

### Übersichtsplan:

Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 wurde auf der Grundlage einer Neuvermessung erstellt und ist im Zusammenhang mit der Originalkarte gültig.

**STADT NEUBRANDENBURG**  
**Bebauungsplan Nr. 48**  
**"Malerviertel"**  
Satzung der 2. Änderung  
Gemarkung Weilin Flur 1  
Fachbereich Stadtentwicklung / Abteilung Bauleitplanung  
Beratungsstelle: März 2007 M. 1: 1000