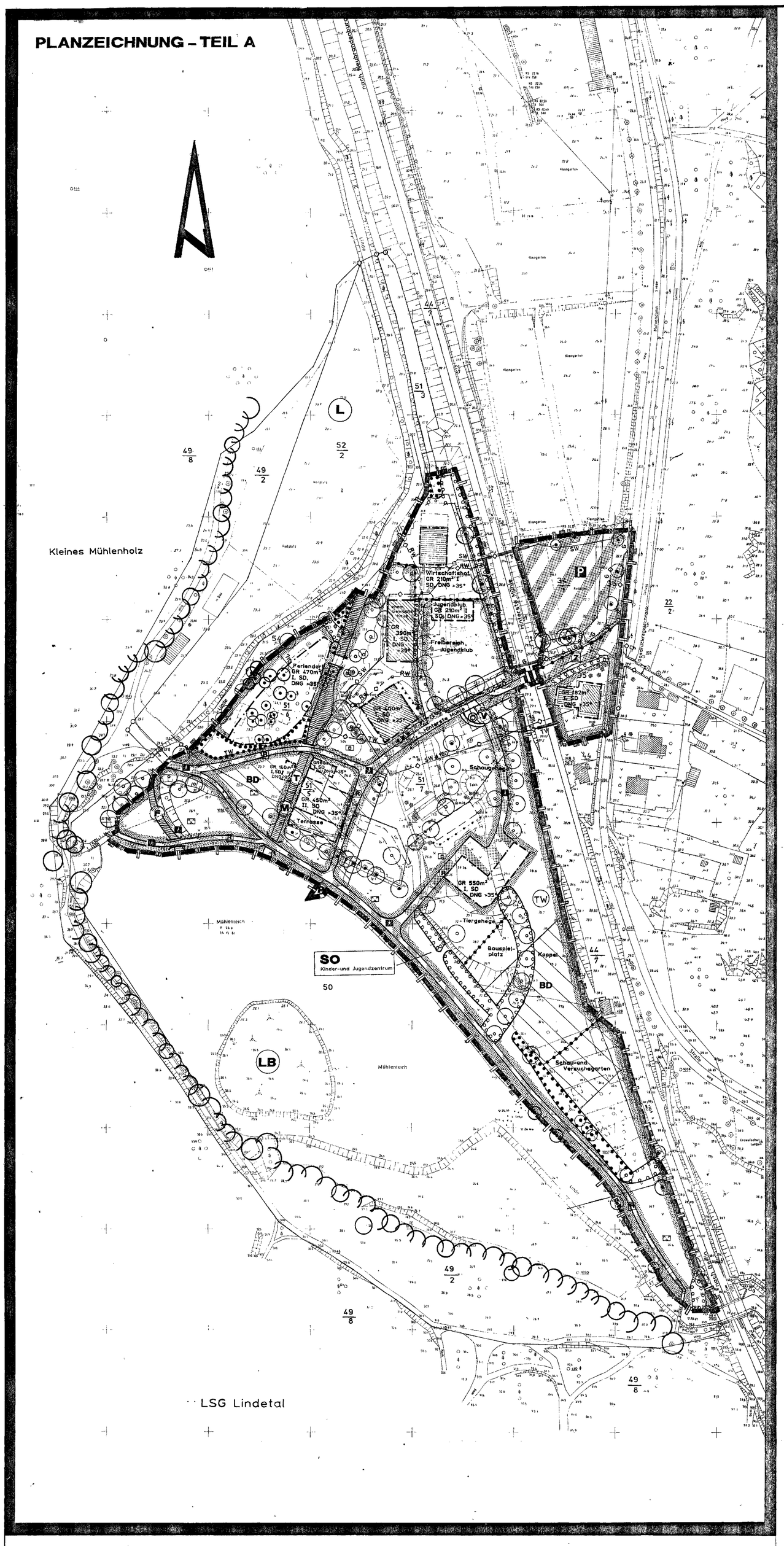
BEBAUUNGSPLAN Nr. 49
KINDER-UND JUGENDZENTRUM HINTERSTE MÜHLE

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19. Oktober 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 "Kinder-und Jugendzentrum Hinterste Mühle", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB
§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Kinder-und Jugendzentrum — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Kinder-und Jugendzentrum Hinterste Mühle

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 180 m²	Grundfläche mit Flächenangabe
I-II	Zahl der Vollgeschosse
SD	Satteldach
DNG	Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung Gehweg
R Zweckbestimmung Radweg
Z Zugang zum Sondergebiet

5. Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

TW Trinkwasserleitung unterirdisch
SW Schmutzwasserleitung unterirdisch
G Gasleitung unterirdisch
RW geplt. Regenwasserleitung unterirdisch

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung s. Einschrieb
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielplatz

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen Zweckbestimmung s. Einschrieb
M wiedergeöffneter Mühlenbach

8. 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)

Baum Bestand
Baum Neupflanzung
Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
35 Flurstücksgrenze-mit nummer
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Zaun o. ä.-Abgrenzung zum Bahngelände
V Voliere
F Fischtreppe
T Mühlentechnik
P Podest
Brücke
Abriss
BD Bodendenkmalbereich

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes
L Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lindetal
LB geschützter Landschaftsbestandteil
Bahnanlagen mit Halbschranke
TW Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Neubrandenburger Wasserfassung

Bestandsangaben

Wirtschaftsgebäude
Gebäude des Kinder-und Jugendzentrums

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlußes der Ratsversammlung vom 25.02.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes ist durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt

Neubrandenburg, 12.06.1995 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Neubrandenburg, 12.06.1995 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.01.1995 durchgeführt worden.

Neubrandenburg, 12.06.1995 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, 12.06.1995 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

5. Die Ratsversammlung hat am 22.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neubrandenburg, 12.06.1995 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.06.1995 bis zum 14.07.1995 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.06.1995 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg, 19.10.1995 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

7. 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 rechtsverbindliche Flurkarte im M 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 05.07.1993 — gez. Borutta, Leiter des Katasteramtes

8. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 7. Juni 1995 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Neubrandenburg, 19. Oktober 1995 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. Oktober 2000 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, 24. Oktober 2000 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19. Oktober 2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19. Oktober 2000 gebilligt.

Neubrandenburg, 24. Oktober 2000 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

11. 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, 24. Oktober 2000 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

12. 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 der Hauptsatzung am 8. November 2000 im Stadtanzeigr 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 (§ 214 f. 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 am 8. November 2000 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 9. November 2000 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

- **im Nordwesten:** durch die Oberkante Böschung Linde
- **im Südwesten:** durch die Oberkante Böschung des Mühlenteiches und der Linde
- **im Osten:** durch die Westgrenze des Bahnkörpers (Flur 6, Flurstück 44/7) mit Ausnahme des Schrankenbereichs- hier: Westkante der Straße Hinterste Mühle einschließlich Flurstück 35 und Parkplatz südlich der Kleingartenanlage (34/1 und Teilstück von 36)

PLANBEREICH: 4,03 ha

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Kartenausschnitt (ing.-techn. Vermessung, in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand vom Oktober 1993/Aktualisierung 2000.

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Im Sondergebiet Kinder-und Jugendzentrum sind nur Gebäude zulässig, die der Freizeitbeschäftigung der Kinder und Jugendlichen dienen sowie die nach historischem Vorbild der Jahrhundertwende als Gaststätte wieder aufgebaute Alte Mühle in Verbindung mit einer Pension geringer Kapazität.

2. Im Ferendorf sind nur Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung für den Aufenthalt eines wechselnden Personenkreises bestimmt sind, sowie ein Sanitärgebäude.

Grünordnerische Festsetzungen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT nach § 9 Abs. 20 BauGB

1. Zur Entwicklung einer artenreichen und vielgestaltigen Uferflora sind die Böschungen von Teich und Lindebach nicht vor Anfang August zu mähen.
Ausnahme: ca. 70 lfm. Böschung im Bereich des Mühlenstandortes.

2. Der Erlenbewuchs entlang der Linde unterhalb der Fischtreppe ist dauerhaft zu erhalten. Dazu gehört auch turnusmäßiges Zurücksetzen einer Minderzahl von Erlen, wodurch eine Vergreisung des Gesamtbestandes verhindert wird.

Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Schutz vorhandener Bäume
Alle zu erhaltenden Bäume sind bei Bauarbeiten in Kronenbreite vor dem Befahren mit Baufahrzeugen und dem Lagern von Baumaterial zu schützen und zu diesem Zweck einzuzäunen.

Schutz vorhandener Sträucher
Zu schützende Strauchflächen im Baustellenbereich sind während der Bauarbeiten einzuzäunen. Ein fachgerechter Rückschnitt darf nicht vor Beginn, sondern allenfalls nach Durchführung der Bauarbeiten erfolgen.

Pflanzqualitäten
Bäume: Hochstämme aus weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang 16/18 Heistern und Sträuchern-keine allgemeingültige Größenfestlegung, artspezifisch.
Pflanzdichte: artspezifisch, mit Normalsträuchern ca. 1m Abstand von Wegrand halten!

Festsetzungen zur Artenwahl
Es sind zu 70% einheimische Gehölzarten zu verwenden. Der Anteil von 30% Exoten wird zu Lehr-und Anschauungszwecken ausgewählt.
Die neue Gehölzstruktur wird überwiegend aus Sommerlinden (Tilia platyphyllos) gebildet.
Parkplatz: Pyramidenpappeln (Populus nigra italica) 1 Stck./5 Stellplätze

Weitere standortgerechte Baumarten
Esche (Fraxinus excelsior)
Baumweide (Salix alba)
Kätzchenweiden (Salix caprea, Salix daphnoides)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Wildapfel (Malus domestica)
Wildbirne (Pyrus communis)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Spitzahorn (Acer platanoides)

Heimische Sträucher für Randpflanzungen und freiwachsende Hecken
Berberitze (Berberis vulgaris)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselstrauch (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Spindelbusch (Euonymus europaea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schwarzdorn (Rhamnus cathartica)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Purpurweide (Salix purpurea)
Strauch-und Kätzchenweiden (S. viminalis, S. caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)

Hinweise

1. Eingriffe, d.h. Veränderung oder Beseitigung, in Bodendenkmale (s. schraff. Bereich (BD) im Plantell A) bedürfen nach §7 DSchG M-V der Genehmigung. Diese kann erteilt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt ist. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (DSchG M-V § 6 Abs. 5). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Bei Näherung an die Grundstückgrenzen der DB AG bzw. an die Bahnanlagen sind gesonderte Anträge an die zuständige DB Immobiliengesellschaft mbH Zweigniederlassung Greifswald, Bahnhofsstraße 44-45 in 17489 Greifswald zu stellen.
Ist die Begrünung bzw. Parallelverlegung von Straßen entlang der Eisenbahnstrecke vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 80001 Anlage 10 und 11, die u.a. die Mindestabstände zur Gleismitte festlegt, einzuhalten.
Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muß zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge, sowie die Profilfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Die Nutzung der DB AG- eigenen Bewässerungs - und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen.

3. Vor Wiederherstellung des ehemaligen Mühlengrabens ist wasserwirtschaftlich sicherzustellen, dass die Abflussmenge des Mühlenteiches die Unterhaltung der drei Abflüsse Wehr, Fischtreppe und Mühlengraben ermöglicht.

4. Die Deutsche Telekom, Direktion Rostock weist darauf hin, dass sich im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG befinden.

5. Das Gelände des Kinder-und Jugendzentrums ist mit Zaun o.ä. gegen das Bahngelände so abzuschirmen, dass ein Überqueren der Bahngleise außer an dem dafür vorgesehenen Übergang nicht möglich ist.

6. Frei für Lieferverkehr und Feuerwehr sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Gaststätte, zum Freizeitzentrum, Ferendorf, Betriebshof und Pferdestall.

7. Da sich im geplanten Baubereich Anlagen und Versorgungsleitungen der Stadtwerke befinden, ist im Rahmen der Feinplanung eine Abstimmung erforderlich.

8. Für erforderliche Einleitungen von Niederschlagswasser in die Linde ist die wasserwirtschaftliche Erlaubnis beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg einzuholen.

9. Die Baugrenze für das Ferendorf wurde von der Oberkante Böschung der Linde gemäß Landeswassergesetz mit 7m festgesetzt. Bei Verringerung des Abstandes ist eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Umweltbehörde einzuholen.

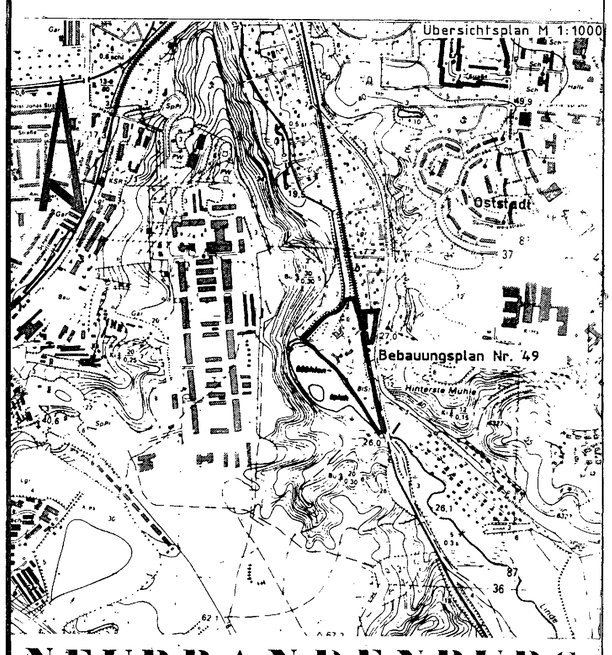
10. Die Wehrbereichsverwaltung weist daraufhin, dass von Liegenschaften der Bundeswehr unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung und somit unabhängig von den zur Zeit vorliegenden Immissionen ein Planungsrichtpegel von 70 dB (A) bei Tag und Nacht zugrunde zu legen ist. Entschädigungsansprüchen wegen Lärmbelästigung kann nicht stattgegeben werden.

11. Für den Abstand baulicher Anlagen zum Wald gilt der §20 des Landeswaldgesetzes M-V. Der Abstand baulicher Anlagen zum Wald beträgt 50m.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 LBauO M-V

Zulässig sind Werbeanlagen, die dem Zweck des Kinder- und Jugendzentrums dienen, sowie Werbung der Gaststätte/Pension an der Stätte der Leistung.
Die Aufstellung von Produktwerbeanlagen und Hinweisschildern gewerblicher Betriebe im Geltungsbereich des B-Planes ist unzulässig.

Übersichtsplan M 1:1000



NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

" Kinder-und Jugendzentrum Hinterste Mühle "

GEMARKUNG NEUBRANDENBURG
FLUR 6

SATZUNG M 1:1000

STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG