



Aufgrund des § 10 d. Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141, 1998 I S.337) nach § 8 der Landesbaordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 27. April 1998 (GVOBl.-M-V S.468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.58 "Erweiterung Fachhochschule Neubrandenburg" einschließlich gründerrechtlicher Festsetzungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANFESTSETZUNGEN	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		
SO 1	Sondergebiet FH hier: Fachhochschule SO₁ SO₂ Teilbauflächen	§ 9/1/1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse maximal	§ 16/2/3 BauNVO
BAUWEISE		§ 9/1/2 BauGB
---	Baugrenze	§ 23/3 BauNVO
a	abweichende Bauweise Gebüddelungen über 50m sind zulässig	§ 22/4 BauNVO
VERKEHRISFLÄCHE		§ 9/1/11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9/1/11 BauGB
	Gehweg/Radweg	§ 9/1/11 BauGB
	Verkehrsflichten besonderer Zweck- bestimmung:	§ 9/1/11 BauGB
P	öffentlicher Parkplatz	§ 9/1/11 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSENHÄUSEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9/1/20u.25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum An- pflanzen von Sträuchern	§ 9/1/25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
FR	Entwicklungsgebot Feuchtbilap	
	Retentionsfläche	
	Erhaltungsgebot Röhricht	
	Entwicklungsgebot Röhricht	
	Entwicklungsgebot Kleinhöhricht	
	Entwicklungsgebot Seggen- und binsenreiche Naßwiese	
	Entwicklungsgebot Feuchtwiese (Megerwiese)	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9/1/16 BauGB
	Grünflächen	
Ö	öffentliche Grünflächen private Grünflächen	
	Zweckbestimmung:	
	Spielfeld	§ 9/1/16 BauGB
A	Spielfeldbereich gem. DIN 18034	
	Ballspielfeld	
WASSERFLÄCHEN		§ 9/1/16 BauGB
	Wasserfläche	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
VERSORGUNGSANLAGEN		§ 9/1/12 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
	Elektrizität	§ 9/1/12 BauGB
	Fernwärme	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN		§ 9/1/13 BauGB
	oberirdische Hauptversorgungsleitung FM - Fernmeldeleitung	
	unterirdische Hauptversorgungsleitungen E - 20kV Energielitung R - Regenwasser S - Schmutzwasser W - Wasser FM - Fernmeldeleitungen FW - Fernwärme	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutz- objekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9/6 BauGB
B	gemäß § 2 des 1. Nat G M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der von der Bebauung frei- zuhaltenden Schutzflächen (Gewässererschüt- tungen gem. § 7 des 1. Nat G M-V)	§ 9/6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16/5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenan- lagen, Stellplätze, Garagen und Gemein- schaftsanlagen	§ 9/1/4+22 BauGB
	Zweckbestimmung: ST Stellplätze GST Gemeinschaftsstellplätze	
	Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten § 9/1/21 BauGB G = Allgemeinrecht zu belastende Flächen § 9/6 BauGB G = Gehweg R = Radweg	
	Umgrenzung der Flächen, die von Hindernissen freizuhalten sind, die die Blickbeziehung zur Marktlage stören	§ 86/1/2 LBauO M-V
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäudebestand Wohnungszug	
	Nebengebäude/gewerblich genutzte Gebäude	
	vorhandene Flurstücksgrenzen und Flur- stücknummern	
	Grundstücksgrenze Fachhochschule	

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3, § 11 BauNVO

Im Baugebiet SO₁ Sonderegebiet Fachhochschule" sind Bauflächen für Lehrgebäude, Verwaltungs- und Versammlungsgebäude, die mit dem Lehrbetrieb unmittelbare Verbindung haben, zulässig. Im Baugebiet SO₂ Sonderegebiet Fachhochschule" sind Internatsgebäude und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die durch Baugrenzen ausgewiesene Fläche.

Turmartige Aufbauten für haustechnische Anlagen sind zulässig. Im SO₁ ist in der Dachgeschossebene bzw. im 4. Obergeschoß die Realisierung von Hauptfunktionsflächen unzulässig. Im SO₂ ist in der Dachgeschossebene bzw. im 6. Obergeschoß die Einordnung von Hauptfunktionsflächen unzulässig.

Die Stellflächen außerhalb der Fläche die durch die Baugrenzen ausgesetzt sind, werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen nicht berücksichtigt.

3. Gröndnernde Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 86 LbauO M - V

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 12-18 Jahre (Spielbereich A) anzulegen und zu unterhalten.

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

Das Feuchtbiotop/die Retentionsfläche ist nach folgenden Kriterien anzulegen:

- Ufer und Sohle sind in naturnaher Form zu gestalten. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Die Gewässersohle muß unterschiedliche Tiefen zonen aufweisen: Flachwasserzone: 0-35cm Tiefe Mitteltiefenzone: 0-100cm Tiefe Tiefenzone: 100-150cm Tiefe
- In der Tiefenzone ist ein ständiger Wasserstand zu gewährleisten.
- Die Bepflanzung beschränkt sich auf Initialpflanzungen im Uferaum. Die Auswahl der Pflanzensorten muß der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.
- Ein- und Auslauf sind naturnah einzupassen.
- Die Einlaufgeschwindigkeit ist so zu drosseln, daß Ausspülungen ausgeschlossen sind.
- Anlagen zum Reinigen des zufließenden Wassers sind auf den Bauflächen vorzusehen.

Mit einem Entwicklungsgebot feuchtwiese und seggen- und binsenreiche Nahtwiese festgesetzten Flächen sind IX jährlich im Herbst zu mähen.

Zur Befestigung von Gehwegen sowie von Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht andere technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.

Baumaterial und Erdausbau dürfen nicht auf Flächen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelagert werden. Das Befahren dieser Flächen ist nur zulässig für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Ausgleich des Eingriffs stehen und zur Pflege und Entwicklung notwendig sind.

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

In der Brodacker Straße sind Stadt-Linden Tilia cordata "Greenspire" als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

Der Dükeweg von der Brodacker Straße im Süden bis an den Fußweg aus Richtung Broda sowie die Veränderung des Dükeweges zur Rostocker Straße sind mit Stiel-Eichen Quercus robur als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu bepflanzen.

Für die Begrünung der öffentlichen Parkflächen sowie der Gemeinschaftsstellplätze sind großkronige Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden. Baumreihen 5. Begründung.

Zur Begrünung der in der Planzeichnung nicht lagernsäßig festgesetzten Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm je 5 Stellplätze zu pflanzen.

Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6m² Größe offenzuhalten.

Fensterlose Wandflächen von mehr als 30m²-Größe sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

6. Sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs.3 BauGB

Die Verbindungswege Broda-Innenstadt und Brodackerstraße-Rostocker Str. über den Schulkomplex zugunsten der Öffentlichkeit (Stadtbevölkerung) können in ihrer Lage gering verändert werden.

Die konkrete Abgrenzung der Fläche zur Regenwasserentleitung in Erfüllung des geforderten Biotopausgleichs ist eine Darstellung zur Größe der Fläche für den Biotopausgleich. Die Veränderung der Form ist zulässig.

Die ständrlich festgelegten Baumgruppen entlang der westlichen Baugrenze nehmen Bezug auf die geplante städtebauliche Lösung der Hochbauten. Sie haben Symbolcharakter. Veränderungen der Lage sind im Zusammenhang mit veränderten konkreten städtebaulichen Lösungen der Hochbauten zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften - § 86 LbauO M - V

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverteilung vom 07.Juli 1994. Die ersichtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs.1 S.2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadteigenen am 20.Juli 1994 erfolgt.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 30.Juli 1996 begutachtet worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPlG).	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.	Der Oberbürgermeister
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs.2 BauGB am 01.Juli 1996 erfolgt.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 01.Juli 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
6. Die Stadtverteilung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 23.Mai 1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.Juni 1996 bis zum 23.Juli 1996 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungamt, gemäß § 3 Abs.2 S.1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs.2 S.2 BauGB mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.Juli 1996 im Stadteigenen ortsüblich bekanntgemacht worden.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
8. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 S.3 BauGB am 01.Juli 1996 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
9. Die Stadtverteilung hat die gemäß § 3 Abs.2 S.4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 28.Januar 1999 von der Stadtverteilung auf Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverteilung vom 28.Januar 1999 gebilligt.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 28.Januar 1999 von der Stadtverteilung auf Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverteilung vom 28.Januar 1999 gebilligt.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister
11. Die Sitzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs.4 S.1 der Kommunalordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgeschrieben.	gez. zu Jeddeich 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 18.Februar 1999 im Stadteigenen 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 i.BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsgesprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs.5 KV M-V hingewiesen worden. Die Sitzung ist gemäß § 10 Abs.5 S.4 am 18.Februar 1999 in Kraft getreten.	gez. zu Jeddeich Der Oberbürgermeister

BRÜCKEN

BRODER STR.

WERDERBRUCH

TOLLESENSEE

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Im Norden: durch die Südkante der Bundesstraße B 104

Im Süden: durch einen Graben im nördlichen Vorfeld des Oelmühlenbaches und der Nordgrenze der Kleingartenanlage "Am Oelmühlenbach II"

Im Osten: durch die Westkante der Broderer Straße und dem westlichen Zaun der Sportanlage

Im Westen: durch den östlichen Zaun der Kleingartenanlage entlang des Weges zum Bodestrand durch die östliche Wegekante parallel zum Oelmühlenbach und durch die westliche Böschungskante der Kieauffüllungen.

Planbereich: 12.73 ha

Gemarkung:		
STAND DER PLANUNG:	DATUM:	ÄNDERUNG:
VORENTWURF	23. Mai 1996	28. September 1998
ENTWURF	17. Februar 1999	
GENEHMIGTE FASSUNG		
STADTPLANUNGSSAMT, NEUBERLINER VERLAG		