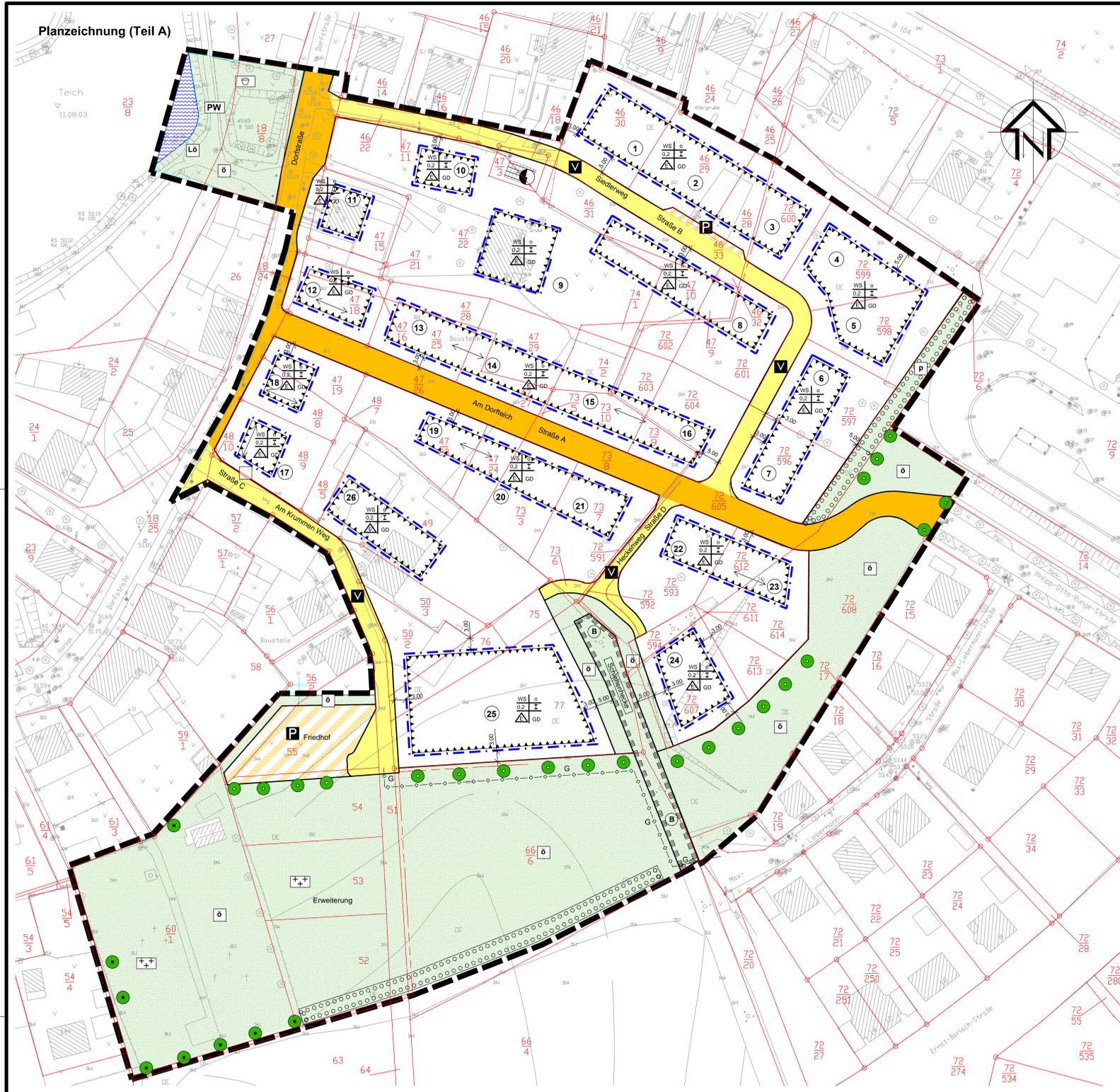




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Weitin - Zum Dorfteich"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.12.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Weitin - Zum Dorfteich", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WS Kleinsiedlungsgebiet
 - 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 BauNVO)**
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Hauptfirstlinie
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Hauptverkehrsflächen
 - Nebenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Öffentliche Parkflächen
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität - Trafo
- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Zweckbestimmung
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität - Trafo
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen
 - privat
 - öffentlich
 - Spielplatz /bis 12 Jahre
 - Friedhof
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Wasserflächen
 - Pumpwerk
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Umzengung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umzengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umzengung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Hauptverkehrsflächen
 - Nebenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Öffentliche Parkflächen
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - Zweckbestimmung
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität - Trafo
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen
 - privat
 - öffentlich
 - Spielplatz /bis 12 Jahre
 - Friedhof
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Wasserflächen
 - Pumpwerk
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Umzengung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Umzengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umzengung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

1 - 26 Baufelder

Nutzungsschablone

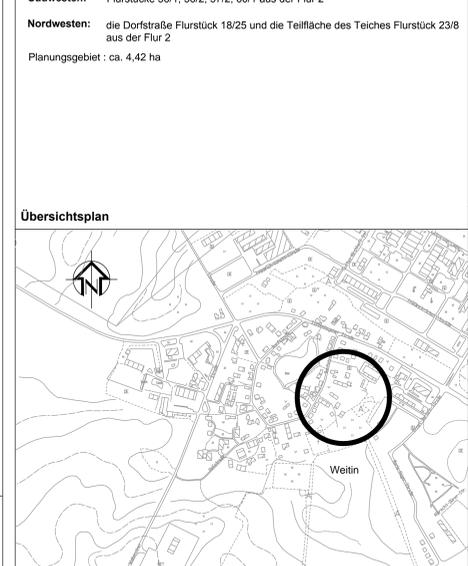
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	Dachform des Hauptdaches
GD - geneigtes Dach:	SD - Satteldach
	WD - Walmdach
	KWD - Kruppelwalmdach
Lö	Löschwasserentnahmestelle

Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt, bezogen auf HN
- unterirdische Gasleitung

- ## Vorfestsetzungen
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom ...
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 06.07.05 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.07.05 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.07.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 23.06.05 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 22.07.05 bis zum 16.09.05 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Bauplanung, 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 13.07.05 im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der topographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den 18.01.06
gez. i. A. Kohn
Leiter des Katasteramtes
- Neubrandenburg, 19.01.06
gez. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister

- ## Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
 - 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)
 - Vorordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 35)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6.05.98 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
 - 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)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
 - 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)
- ## Geltungsbereichsgrenzen
- Nordosten:** die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 46/14, 46/16, 46/20, 46/9, 46/24 und 46/25 aus der Flur 2 sowie Flurstück 72/6 aus Flur 1
- Südosten:** das Grundstück der Tankstelle und die Grenze des Gebietes "Malerviertel"
- Südwesten:** Flurstücke 56/1, 56/2, 57/2, 60/1 aus der Flur 2
- Nordwesten:** die Dorfstraße Flurstück 18/25 und die Teilfläche des Teiches Flurstück 2/8 aus der Flur 2
- Planungsgebiet : ca. 4,42 ha



Text (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
 - Von den gemäß § 2 (2) BaunVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BaunVO)
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u. a.) um max. 2,00 m bzw. max. 10% der Grundfläche des Gebäudes ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BaunVO)
 - Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befindet. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenaushub minimiert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
 - Nebenanlagen entsprechend § 14 BaunVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Nebenanlagen, die vorwiegend dem Zweck der Kleinrenthaltung dienen, sind im hinteren Grundstücksteil, jedoch nicht auf den gekennzeichneten privaten Grünflächen (Parzelle 5 - 7, 25), anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BaunVO)
 - Entlang der Straße A sind auf der südlichen Seite 6 öffentliche Parkplätze anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Von der Straße A bis zum Flurstück 72/17 (Verbindung zum B-Plan Nr. 48) ist ein öffentlicher Gehweg anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB**
 - Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB)
- Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB**
 - Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind zu erhalten:
 - 8 Tilia cordata - Winter-Linde auf dem Friedhof
 - 1 Aesculus hippocastanum - Rosskastanie und
 - 1 Tilia cordata - Winter-Linde vor den alten Wohngebäuden und
 - 1 Alnus incana - Götterbaum
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Entlang der Straße A sind auf der südlichen Seite folgende Bäume einseitig zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten:
 - 16 Aesculus x carnea 'Briotti' - Scharlach-Rosskastanie H 4 x v. DB., 20 - 25 STU
 - Am Parkplatz Friedhof ist für je 5 Stellplätze ein großkröniger oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Mindestgröße der Bäume muss 6 m³ betragen.
 - Empfohlen wird die Verwendung folgender Arten:
 - Schwedische Mehlbeere (Acer campestre)
 - Baum-Hasel (Corylus colurna)
 - An dersüdsüdlichen Bebauungsgrenze sind 5,00 m breite Schutzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - An den Parzellen 23 bis 27 und am Parkplatz Friedhof ist eine Baumreihe zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
 - 16 Acer platanoides - Spitz-Ahorn H 4 x v. DB., 18 - 20 STU
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern und alle anderen schutzbedürftigen Nutzungen überplanten Bauflächen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 vorzusehen. Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tab. 9, 10 und 11 nachzuweisen. Die dann angeführten erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R'W sind für die Planung des Bauherren entsprechend der nachfolgenden Lärmpegelbereiche (LPB) heranzuziehen.
 - LPB IV für Parzelle 1 - 4
 - LPB III für Parzelle 5 - 12, 14 - 18
 - LPB II für Parzelle 13, 19 - 26
 - Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der, der B 104 abgewandten Seite anzuordnen. In allen Fällen, in den es das nicht möglich ist, sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen zu integrieren, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
 - Die Außenwöhlungen wie Terrassen und Balkone sowie Gärten sind bei Parzellen 1 - 4 aufvord der B 104 abgewandten Seite anzuordnen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V**
 - Außenwände**
 - Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen, Vormaueranker und auch Fachwerk zulässig. Es ist zulässig, Giebelflächen im Dachbereich mit Holz zu verkleiden. Teilflächen aus Glas sind zulässig. Die verputzte Flächen sollen eine mittlere Helligkeit entsprechend den Stufen 2 - 4 der 10 Graustufen der DIN 6164 haben.
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBAuO M-V handelt, wer Außenwände mit einer Helligkeitsstufe < 2 und > 4 ausführt.
 - Gewölbte Scheiben bei Fenstern und Türen sind unzulässig.
 - Dächer**
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Ausnahmsweise ist eine Dachneigung ab 30° zulässig.
 - Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Dachfarben zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1 Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Neigung ausführt.
 - Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden, wobei der Bereich von Sitzplätzen als Ausnahme zulässig ist. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1 eine höhere Einfriedigung oder Mauer ausführt.
 - Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsflächen zu gestalten und zu erhalten. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2 die Vorgärten als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerfläche nutzt.

STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 63 "Weitin - Zum Dorfteich" Satzung (1. Änderung)

Gemarkung: Weitin
Flur: 1; 2

Fachbereich Stadtentwicklung,
Abteilung Bauleitplanung

M 1 : 500