



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 64 " WEITIN - ZUM KIRCHHOF "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S.137), geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVBl. M-V Nr. 3 S. 60 f.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14. März 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 "Weitin-Zum Kirchhof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

PLANZEICHNUNG - Teil A



TEXT - TEIL B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
 - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**
 - Von den gem. § 4 BauNVO 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 und Baulinien durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u. ä.) 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 bei eingeschossigen von 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden von 8,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenebene der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufkante befindet. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenschub minimiert wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
 - Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Carports, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Die Gemeinschaftsstellplätze (GST) dienen dem Stellplatzbedarf der mit zwingend 2-geschossig zu bebauenden Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist auf den Parzellen in Retentionsflächen (10 % der versiegelten Fläche) zu sammeln und zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
 - Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB)
 - Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind zu erhalten.
 - Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - An der Dorfstraße sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
 - Aesculus hippocastanum – Rosskastanie H. 3xv. 18–20 STU (Stammumfang)
 - Aesculus x cornosa – Schachtel-Rosskastanie H. 3xv. 20–25 STU
 - Tilia cordata 'Greenspire' – Winter-Linde H. 3xv. 18–20 STU
 - An der Wohnstraße A sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
 - Acer platanoides 'Farnkops Green' – Spitz-Ahorn H. 3xv. 18–20 STU
 - An dem Wendepunkt der Wohnstraße B sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
 - Aesculus x cornosa 'Bristol' – Schachtel-Rosskastanie H. 3xv. 20–25 STU
 - An der Wulkaner Straße sind folgende Bäume zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
 - 8 Tilia cordata – Winter-Linde H. 3xv. 16–18 STU
 - Nördlich des Kirchhofes sind auf dem Pflanzstreifen Strücher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, z.B.

Philadelphus coronarius – Pfleifenzweig	Spiraea x arguta – Schneespiree
Mahonia aquifolium – Mahonie	Corylus avellana – Haselnuss
Syringa sp. – Flieder	Rosa sp. – Rose
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Im nördlichen Plangebiet wird auf den Parzellen 1 – 4 eine Riegelbebauung – Geschlossenheit von Wohnhäusern in Kombination mit Carports oder anderen Nebenanlagen mit einer maximalen mindestens 2,50 m hohen Rückwand über Oberkante Straße B 104 – festgesetzt.
 - Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind an den lüftungsgefährdeten Fassaden unterzubringen. Wo dieses nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Die Außenwände (Terrasse usw.) der nördlichen Parzellen sind südlich der Bebauung (Schallschatten) anzuordnen.
 - Für die Parzellen 2 – 6, 9 und 10, wo der Lüftungspegelbereich III erreicht wird, ist an den Hausfassaden in Richtung der Wulkaner Straße das resultierende Schalldämmmaß von 35 dB(A) sicherzustellen.
 - Gehölzschutzsatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) anzuwenden. Etwasge Maßnahmen sind mit der Stadt Neubrandenburg, hier Grünflächenamt, abzustimmen. Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung entgegenstehen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans vor (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 26 Abs. 3 LNatG M-V).
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V**
 - Fassaden**
 - Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen, Mauerwerkanker und auch Fachwerk zulässig. Es ist zulässig, Giebelflächen im Dachbereich mit Holz zu verkleiden, Teilflächen aus Glas sind zulässig. Die verputzten Flächen sollen eine mittlere Helligkeit entsprechend den Stufen 2–4 der 10 Gradstufen 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.
 - Dächer**
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 38° – 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. 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.
 - Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Beton- oder Ziegeln zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.2. Dächer in einer anderen Bedachung 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 Sitzbänken als Ausnahme zulässig ist. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1. eine höhere Einfriedung oder eine Mauer ausführt.
 - Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsfläche 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 Lagerflächen nutzt.

Planzeichnerklärung

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

WA	Algemeines Wohngebiet
----	-----------------------
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16, 17 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend
Nebenanl.	Höhe der Nebenanlagen mind. 56,90 m über HN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

△	Nur Einzelhäuser zulässig
△△	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
△△△	Nur Reihenhäuser zulässig
○	Offene Bauweise
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
■	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
—	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkflächen
V	Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Grünflächen
■	öffentlich
■	privat
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b und Abs. 6 BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstiger Bepflanzung
○	anzupflanzender Baum
●	zu erhaltender Baum
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■	Trinkwasserschutzzone III A
---	-----------------------------
- Sonstige Planzeichen**

■	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
GST	Gemeinschaftsstellplätze
■	Abriss vorhandener Gebäude und Anlagen
---	Parzellierungsvorschlag
- Bestandsangaben**

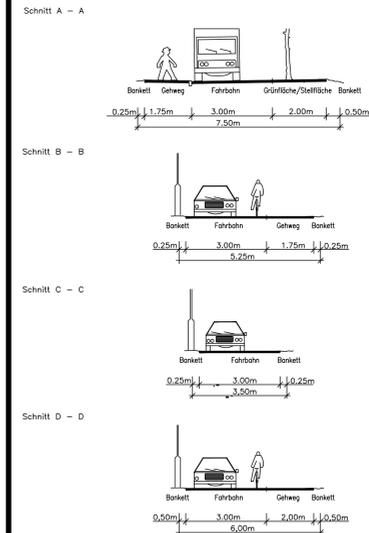
■	Hauptgebäude
■	Nebengebäude
■	Flurstücksnummer
■	Baufeldnummer
○	Festpunkte des Aufnahmejahres Kataster- und Vermessungsamt
○	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch – Bestand
AW	Zweckbestimmung
TW	Abwasser
C	Trinkwasser
Gas	Gas
Et	Energie
M	Medien
- Nutzungsschablonen**

Art der baulichen Nutzung		Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	GD – geneigtes Dach: SD – Satteldach
Hausform	Dachform des Hauptdaches	WD – Walmdach KWD – Krüppelwalmdach

Hinweise

- Ausstellungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u. ä.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminderung sind erwünscht und zugelassen.
- Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchB M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchB M-V (OVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist 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.
- Die Einteilung der Verkehrskarten ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Längen- und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Karten-ausschnitt (ing.-techn. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom September 1997.

Regelprofile



Verfahrensvermerke

- Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 05.11.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 5. November 1997 erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 22. Juni 1998 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit der Vorstellung des Rahmenplanes am 26. August 1997 durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 28. Juni 2000 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. Juni 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 5. April 2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und dessen Begründung.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10. Mai 2001 bis zum 11. Juni 2001 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30. April 2001 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaltigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, so die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorlag. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, 19. Juni 2001 gez. JA. J. Köhmann
Leiter des Katasteramtes
- Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 2. Mai 2001 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
 - Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgeschriebenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. März 2002 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 14. März 2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14. März 2002 gebilligt.
 - 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) ausgestellt.
- Neubrandenburg, 27. März 2002 gez. Dr. P. 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 der Hauptsatzung am 3. April 2002 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht 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 3. April 2002 in Kraft getreten.

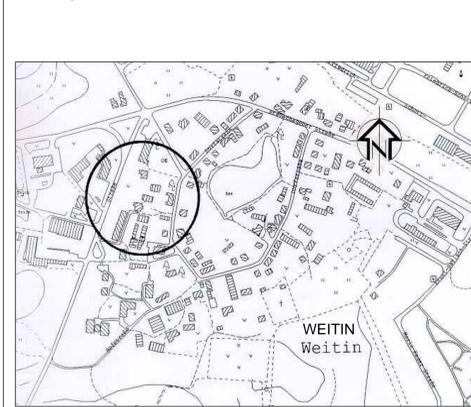
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141); berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137) geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 137)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVBl. M-V Nr. 3 S. 60 f.)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (OVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (OVBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang), zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg (Stadtanzeiger vom 31. Januar 2001, 10. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden und Nordosten: die geplante östliche Begrenzung des Knotenpunktes Wulkaner/Slavenhögener Straße (südwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34 "Weitin/Neubrandenburg") und die Zufahrt zur Dorfstraße
- im Osten: die östliche Grenze der Dorfstraße
- im Süden: den Kirchhof, südliche Grenze der Flurstücke 4/7, 4/6 und 4/10
- im Westen: die östliche Grenze der Wulkaner Straße.
- Planungsgebiet: 2,45 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 64 " Weitin - Zum Kirchhof "

Satzung
Gemarkung Weitin, Flur 2
Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand: Januar 2002 M 1 : 500