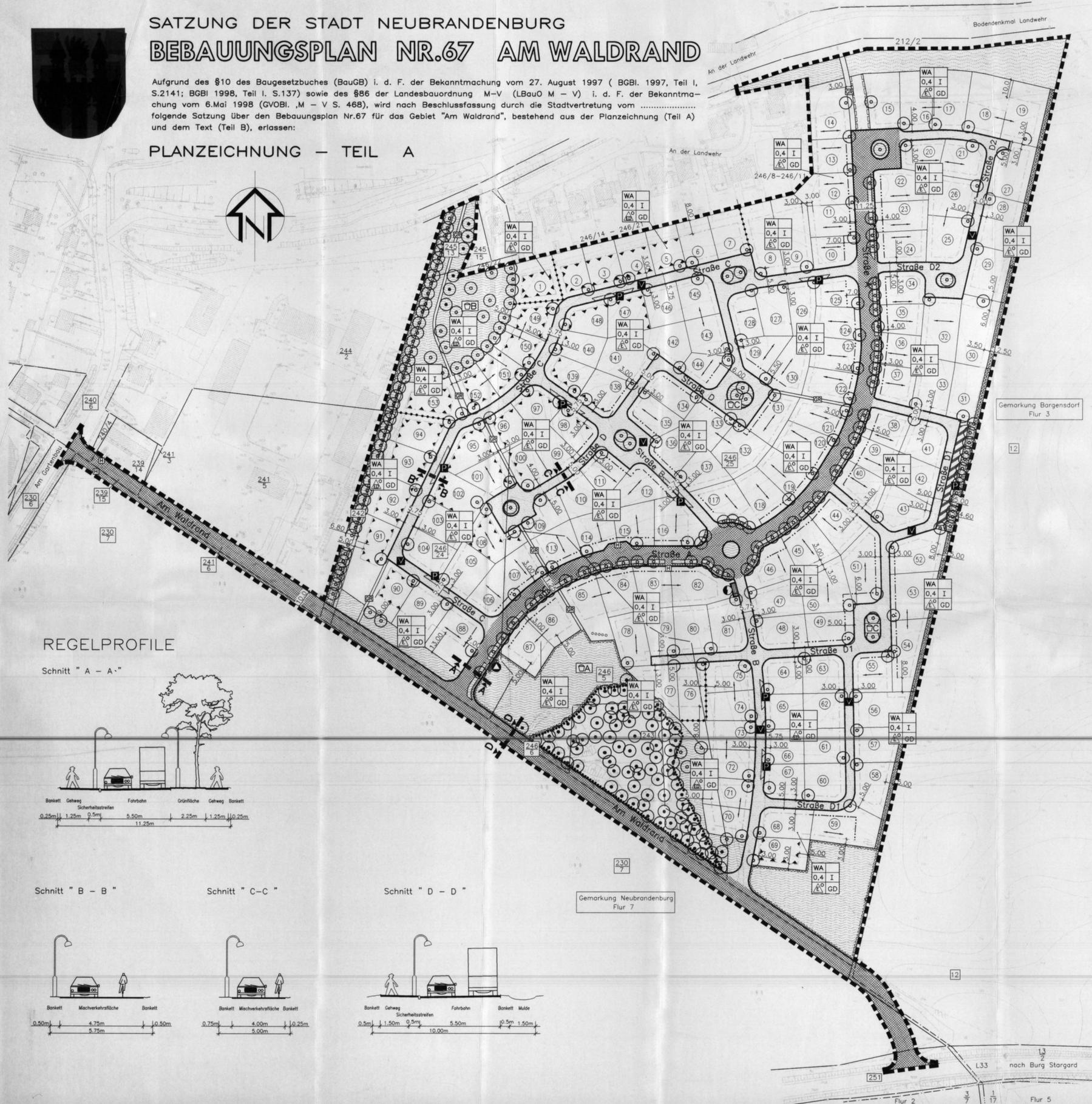


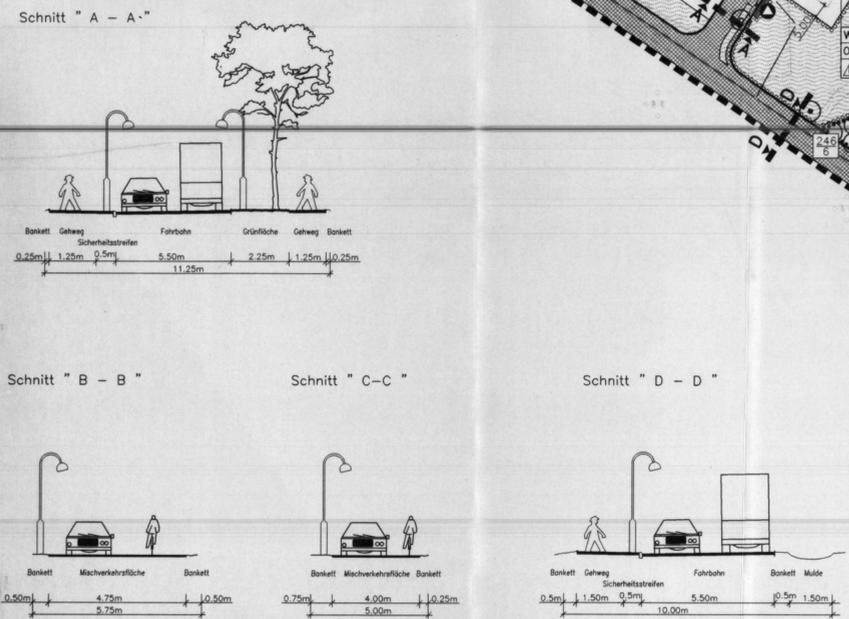
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR.67 AM WALDRAND

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S.2141; BGBl. 1998, Teil I, S.137) sowie des §86 der Landesbauordnung M-V (LbauO M - V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6.Mai 1998 (GVOBl. „M - V S. 468), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.67 für das Gebiet "Am Waldrand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



REGELPROFILE



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichnerverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl.I.S.58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
WA	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16,17 BauNVO
△	3. Bauweise, Baufußformen, Bauformen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
○	Nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
○	Offene Bauweise	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
—	Hauptfahrsinne	
—	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
—	Hauptverkehrsflächen	
—	Nebenverkehrsflächen	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Öffentliche Parkflächen	
—	Verkehrsberuhigter Bereich	
—	Einfahrt	
—	Geh- und Radweg	
—	5. Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB
—	Flächen für Versorgungsanlagen	
—	Zweckbestimmung	
—	Elektrizität - Trafostation	
—	Abfall - Wertstoffcontainer	
—	6. Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
—	Grünflächen	
—	Spielfeld / Typ	
—	7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
—	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
—	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
—	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25c BauGB
—	Anpflanzung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25d BauGB
—	8. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.2 Nr.6 und Abs.6 BauGB
—	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.2 Nr.6 und Abs.6 BauGB
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

1-153	Parzellierungsvorschlag
469 m ²	Numer der geplanten Parzellen
ca.	Parzellengröße
	Nutzungsschablone
	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise/Hausform
	Dachform des Hauptdaches
	GD - geneigtes Dach
	SD - Satteldach
	WD - Walmdach
	KWD - Krüppelwalmdach
	OPV - Haltestelle
	Nachrichtliche Übernahme
226	Flurstücknummer
—	Flurstücksgrenze
—	Stadtgrenze
—	Höhenlinien

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Aufgaben zu erfüllen:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs.3)
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Ovbl. Meckl.-Vorp. Nr.1 vom 14.04.1998, S.12ff.) 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Mit neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.

TEXT - Teil B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BAUGB

1.1.1 Von den gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden sonstige nichtstrahlende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.5 BauNVO)

1.1.2 Eine Überschreitung der Baulinien oder der Baulängen nach § 23 Abs.2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Eker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä.) um max. 2,00m bzw. max.10% der Grundfläche des Gebäudes mit Ausnahme der Parzellen 14-19 ist zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.1.3 Ergänzend zur Festsetzung der Geschosshöhe darf die maximale Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschosshöhe von 0,50 m zur Straßenseite der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenseite. Auf Traufhöhe gilt dabei die Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Trauflinie befinden.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

1.1.4 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen und Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen. Die Errichtung von nichtüberdachten ebenerdigen Terrassen, Gartenwegen, Wäschetrocknungsplätzen und Einfriedungen ist zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.2, 4 BauGB)

1.1.5 Am westlichen Ende der Straße D1 ist das Wenden unter Nutzung der Grundstückszufahrten zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

1.2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS.1 NR.20 IN VERBINDUNG MIT § 202 BAUGB

1.2.1 Die mit Pflanzsymbolen gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenrelief ist weitgehend zu erhalten.

1.2.2 Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

1.2.3 Die extensiven Gras- und Staudenflächen sind einmal im Jahr (Oktober) zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.

1.3. MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.25 BAUGB

1.3.1 Die vorhandene Gehölzgruppe am Waldrand ist zu erhalten.

1.3.2 Im Norden des Plangebietes vorhandene Bäume sind zu erhalten:

- 2 Larix decidua - Europäische Lärche
- 1 Tilia spec. - Linde
- 3 Acer negundo - Eschenahorn

1.4. GEM. § 9 ABS.1 NR.25a BAUGB

1.4.1 Entlang der Straße A sind folgende Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen und mit Dreieck zu sichern:

- 49 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere 4x v.D.B. 18-20 Stu
- Auf den Parzellen 10-15, 88, 106, 107 u. 113-125 ist je ein mittelkröniger heimischer Laubbbaum folgender Art und Güte entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen:
- Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere H 4x v.D.B. 18-20 Stu

1.4.2 Auf den Parzellen 2-9, 16-21, 25-33, 41-81 und 89-153 ist je ein kleinkröniger Laubbbaum entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen, aus folgenden Arten auszuwählen:

- Acer campestre 'Elatik' - Feldahorn 'Elatik' H 3x v.D.B. 14-16 Stu
- Acer ginnala - Feuerahorn H 3x v.D.B. 14-16 Stu
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Röschen H 3x v.D.B. 14-16 Stu
- Malus floribunda - Zierapfel (oder andere Sorten von Zieräpfeln) 54x v.D.B. 200-250
- Malus spec. in Sorten - Apfel (Hochstamm)
- Prunus cerasifera 'Nigra' - Blutpflaume H 3x v.D.B. 14-16 Stu
- Prunus serotina in Sorten - Zierkirsche H 3x v.m.B. 14-16 Stu
- Prunus spec. - Kirsche, Pflaume, Aprikose (Hochstamm)
- Sorbus aria in Sorten - Mehlbeere H 3x v.m.B. 14-16 Stu
- Sorbus aucuparia - Eberesche H 3x v.m.B. 14-16 Stu

1.4.4 An der westlichen Bearbeitungsgrenze ist eine 5 m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehäusen zu pflanzen.

1.4.5 An der östlichen Bearbeitungsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 2,5m breite feuerwehende Laubgehölzhecke auszubilden. Je Parzelle ist ein kleinkröniger oder mittelkröniger Laubbbaum in die Laubgehölzhecke zu pflanzen.

1.5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.24 BAUGB

1.5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Maßnahmen des passiven Lärmschutzes sind folgende Parzellen vorzusehen:

1-5 ; 69 ; 90-102 ; 108 ; 136-141 ; 147-153

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte erf.R'wies von 35 dB(A) auf den Parzellen 94 und 153 und R'wres 30 dB(A) für die übrigen vorgenannten Parzellen sind zu gewährleisten.

Schlafräume und Kinderzimmer der genannten Parzellen sind auf der Straßenmeisterei abgegrenzte Seite (Südseite) anzuordnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS.4 U. § 84 ABS.1 NR.1 LBAUO M - V

2.1. AUSSENWÄNDE

2.1.1 Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen als auch Vormauerklinker als auch Fachwerk zulässig. Holzhäuser als auch Giebelwände im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig. Der Heligkeitsgrad soll zwischen der Heligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Heligkeitsstufe 10 (Remissionsgrad 85,1%) entsprechend der 10-stufigen Graureihe liegen. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LbauO M-V handelt, wer Außenwände mit einer Heligkeitsstufe < 7 ausführt.

2.2. DÄCHER

2.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35°-50° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1. Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Neigung ausführt.

2.2.2 Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

2.3. ENFRIEDUNGEN

2.3.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite und auf den Parzellen 14-19 nach Norden zur Landwehr hin sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1. eine höhere Einfriedung oder eine Mauer ausführt.

2.3.2 Vorgärten sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2. die Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche nutzt.

Rechtgrundlagen

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

Längenmaße und Höhenangaben im Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Der Kartenausschnitt (ing.-tech. Vermessung, in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand vom September 1998

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs.1 S.2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptatzung durch Aushang im Stadtanzeiger amJuli, 1998 erfolgt.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i.V.m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 22.März,1999 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPG).

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 S.1 BauGB ist am 7.Jan.,1999 durchgeführt worden.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand am 10.Mai,1999 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der logerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur ergo erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 10. Mai 1999 gez. I. A. Bastian Leiter des Katasteramtes

5. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs.2 BauGB am 31.März,1999 erfolgt.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 21.März,1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 11.März,1999 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 Entwurfs des Bebauungsplanes und dessen Begründung gemäß § 3 Abs.2 S.3 BauGB.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 8.April,1999 zum 7.Mai,1999 während der Dienstzeiten in der Stadt 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.3.1999m Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

9. Die Stadtvertretung 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 am 30.Sept.,1999 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 S.4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, 30. September 1999 Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 30. Sept. 1999 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.Sept.,1999 gebilligt.

Neubrandenburg, 30. September 1999 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, 30. September 1999 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 Hauptatzung am 13.Okt.1999 im Stadtanzeiger 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 (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdochen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs.3 S.4 BauGB am 13.Okt.1999 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 13. Oktober 1999 Der Oberbürgermeister

Geltungsbereichsgrenzen

im NORDEN durch: die südliche Grenze der Landwehr (Flurstücke 212/2 und die südliche Grenze der Grundstücke (Flurstücke 246/8-246/22)

im SÜDEN durch: die Nordgrenze des Flurstückes 330/7

im WESTEN durch: die Flurstücke 241/5 und 244/2

im OSTEN durch: die Stadtgrenze von Burg Stargard (Gemarkung Burgsdorf, Flur 3, Flurstück 12)

PLANBEREICH

Gemarkung Neubrandenburg - Flur 7
Flurstücke: 239/15, 241/6, 242, 243, 245/13, 246/5, 246/6, 246/7, 246/25 und Teilflächen der Flurstücke 230/7, 251, 230/6 und 240/6
Gemarkung Burgsdorf - Flur 3
Teilflächen des Flurstückes 12

Übersichtsplan

**STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR.67
"AM WALDRAND"**

SATZUNG

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 7
M 1:1000 Datum: 30.09.1999