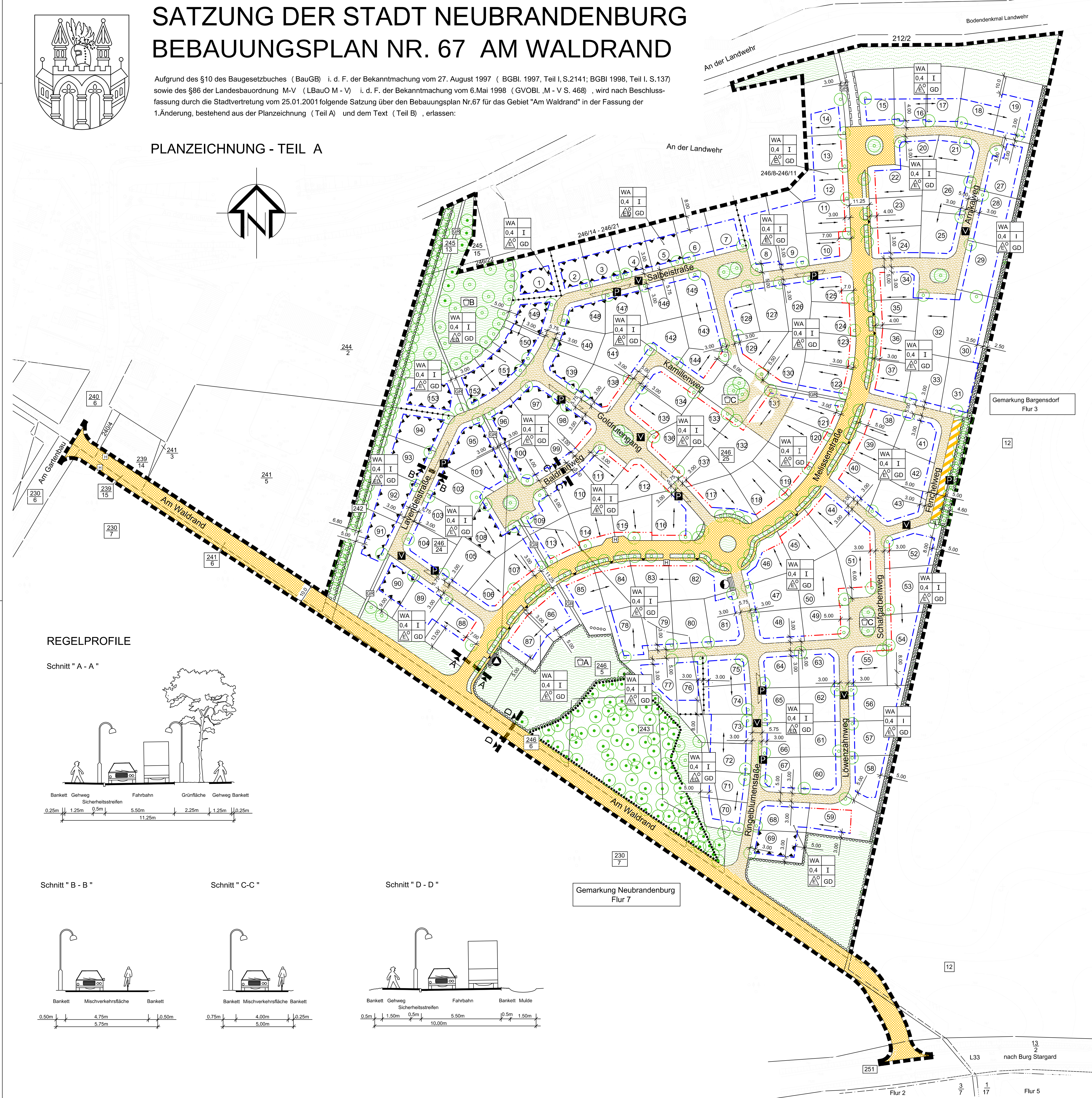
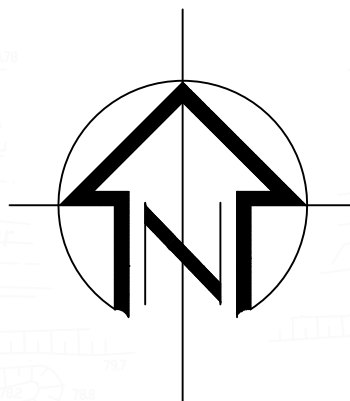




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 67 AM WALDRAND

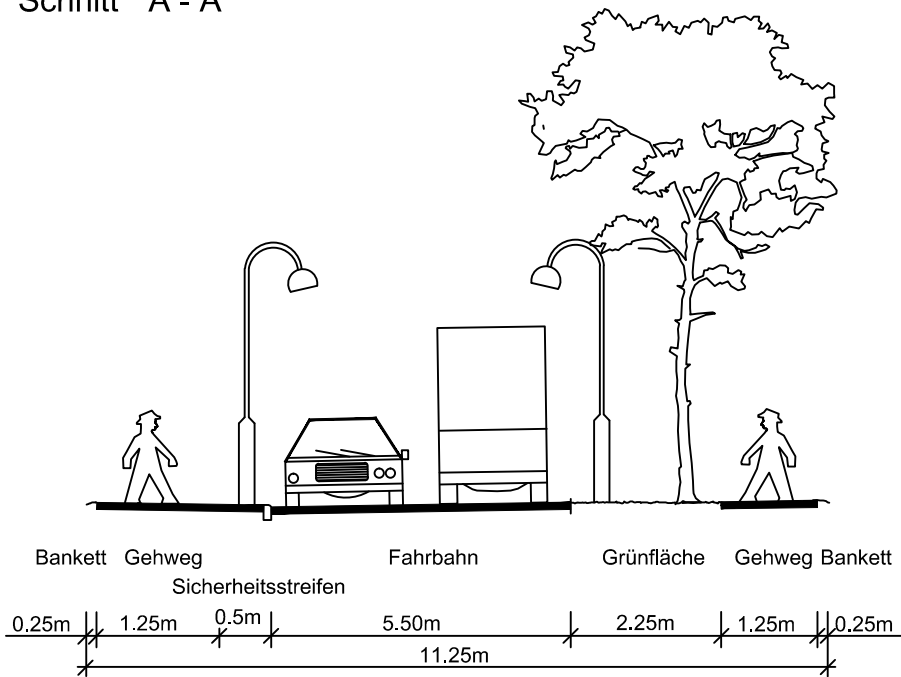
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S.2141; BGBl. 1998, Teil I, S.137) sowie des §86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M - V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M - V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.01.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.67 für das Gebiet "Am Waldrand" in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A

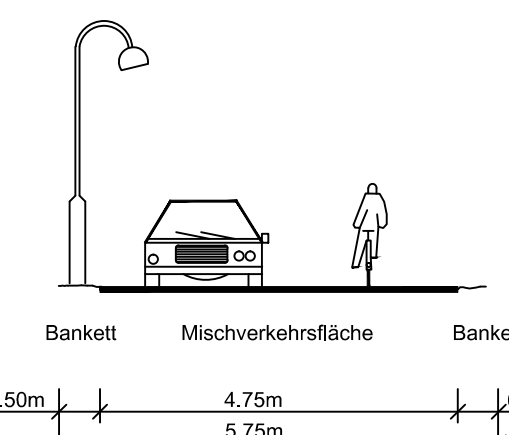


REGELPROFILE

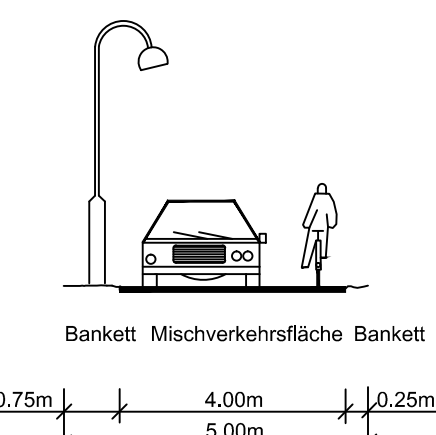
Schnitt " A - A "



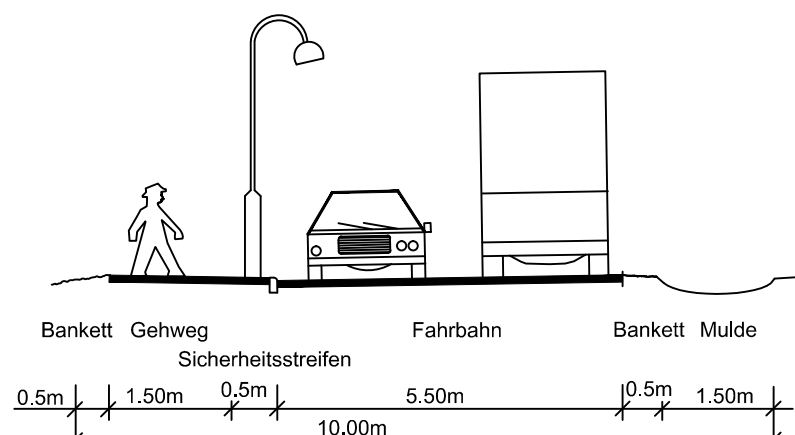
Schnitt " B - B "



Schnitt " C - C "



Schnitt " D - D "



Gemarkung Neubrandenburg
Flur 7

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Planzeichen	Inhalt	gemäß
1. Art der baulichen Nutzung		gemäß
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		gemäß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 17 BauNVO
3. Bauweise/Baulinien/Baugrenzen		gemäß
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22, 23 BauNVO
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Haupttrifflinie	
4. Verkehrsflächen		gemäß
	Hauptverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
	Nebenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßengrenzlinie	
	Öffentliche Parkflächen	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	
	Geh- und Radweg	

5. Versorgungsanlagen		gemäß
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB
	Zweckbestimmung	
	Elektrizität - Traflo	
	Abfall - Wertstoffcontainer	
6. Grünflächen		gemäß
	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Spielplatz / Typ	
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		gemäß
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Anpflanzung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 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

	Parzellierungsvorschlag	
	Nummer der geplanten Parzellen	
	Parzellengröße ca.	

	Nutzungsschablone	
	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl	
	Bauweise/Hausform	
	Dachform des Hauptdaches	
	GD - geneigtes Dach	
	SD - Satteldach	
	WD - Walmdach	
	KWD - Krüppelwalmdach	

	ÖPNV - Haltestelle	
	Nachrichtliche Übernahme	
	Flurstücksnummer	
	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 Auflagen 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 Bauauftragnehmende 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 (Gvbl. 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 Baustandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.	

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen 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 Bauauftragnehmende 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 (Gvbl. 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 Baustandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

TEXT - Teil B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BauGB
 - Von dem gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der Baulinien oder der Baugrenzen nach § 23 Abs. 2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä. um max. 2,00 m bzw. max. 10% der Grundfläche des Gebäudes mit Ausnahme der Parzellen 14-19 ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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. Ausnahmen von der Festsetzung der EG-Fußbodenhöhe sind zulässig, wenn die natürliche Geländebewegung erhalten und der Bodenaushub minimiert wird. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schrittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
 - 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)
 - Am westlichen Ende der Straße D1 ist das Wasden unter Nutzung der Grundstückszufahrten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS.1 NR.20 IN VERBINDUNG MIT § 202 BAUGB
 - Die mit Pflanzgebieten gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenrelief ist weitgehend zu erhalten.
 - Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleichen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 - Die extensiven Gras- und Staudenflächen sind einmal im Jahr (Oktober zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.
- MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
 - Die vorhandene Gehölzgruppe am Waldrand ist zu erhalten.
 - Im Norden des Plangebietes vorhandene Bäume sind zu erhalten:
 - 1 Tilia spec. - Linde
 - 3 Acer negundo - Eschenahorn
- GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
 - 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 mittelkroniger heimischer Sorbus intermedia - Schwed. Mehlbeere H 4x v.D.B. 18-20 Stu
 - Auf den Parzellen 2-9, 16-21, 25-33, 41-81 und 89-153 ist je ein kleinkroniger Laubbaum entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen, aus folgenden Arten auszuwählen:
 - Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn 'Elsrijk' H 3x v.D.B., 14-16 Stu
 - Acer ginnale - Feuerahorn H 3x v.D.B., 14-16 Stu
 - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Röttdorn H 3x v.D.B., 14-16 Stu
 - Malus floribunda - Zierapfel (oder andere Sorten von Zieräpfeln) S4x v.D.B., 200-250
 - Malus spec. in Sorten - Apfel (Hochstamm)
 - Prunus cerasifera 'Nigra' - Blutpflaume H 3x v.D.B., 14-16 Stu
 - Prunus serrulata 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
 - An der westlichen Bearbeitungsgrenze ist eine 5 m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
 - An der östlichen Bearbeitungsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 2,5m breite freiwachsende Laubgehölzhecke auszubilden. Je Parzelle ist ein kleinkroniger oder mittelkroniger Laubbaum in die Laubgehölzhecke zu pflanzen.
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB
 - Passive Lärmschutzmaßnahmen
 - Maßnahmen des passiven Lärmschutzes sind für folgende Parzellen vorzusehen: 1-5, 69, 90-102, 108, 138-141, 147-153.
 - Die erforderlichen resultierenden Schallimmaße erf.R'w.res von 35 dB (A) auf den Parzellen 94 und 153 und R'w.res 30 dB (A) für die übrigen vorgenannten Parzellen sind zu gewährleisten.
 - Schlafräume und Kinderzimmer der genannten Parzellen sind auf der der Straßenmeisterei abgewandten Seite (Ostseite) anzuordnen.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.4 BauGB I. V. M. § 86 ABS.4 u. § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M - V

- AUSSENWÄNDE
 - Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen als auch Vormauer-klinker als auch Fachwerk zulässig. Holzhäuser als auch Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig.

Der Helligkeitsgrad soll zwischen der Helligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Helligkeitsstufe 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 Helligkeitsstufe < 7 ausführt.

- DÄCHER
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. 35°-50° Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1. Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Neigung ausführt.
- DÄCHER
 - Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

- EINFRIEDUNGEN
 - 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.

- 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.

Rechtsgrundlagen
Längemaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN
Die Kartenansicht (vgl. auch: Vermessung, in die die Flurstücksgrenzengereignungen wurden) entspricht dem Stand vom September 1998

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtvertretung hat am 14.09.2000 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen und die Begründung zu diesem gebilligt. Weiterhin sind diese gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Neubrandenburg, 12.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 12.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 12.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 12.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 12.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 14.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 14.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

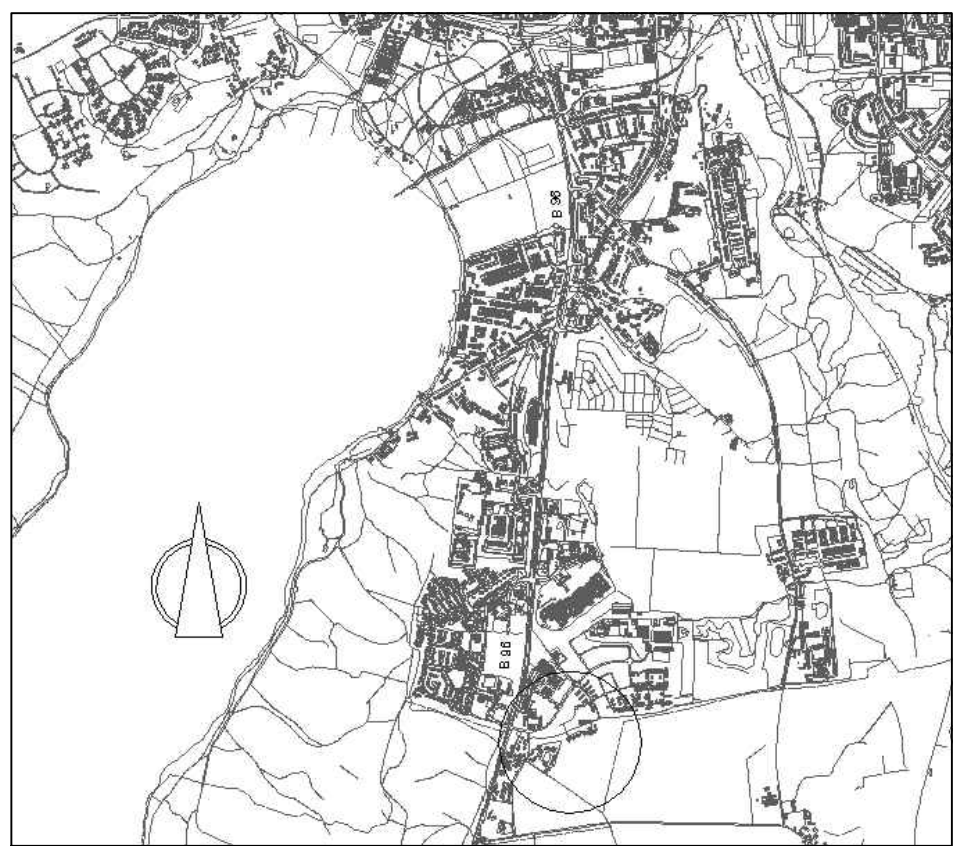
Neubrandenburg, 14.02.2001
Siegel
gez. zu Jeddah
Der Oberbürgermeister

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 230/7
im WESTEN durch: die Flurstücke 241/5 und 244/2
im OSTEN durch: die Stadtgrenze von Burg Stargard (Gemarkung Bargensdorf, Flur 3, Flurstück 1/2)

PLANBEREICH
Gemarkung Neubrandenburg - Flur 7
Flurstücke: 239/15, 241/6, 242, 243, 245/13, 246/5, 246/6, 246/24, 246/25
und Teilflächen der Flurstücke 230/7, 251, 230/6 und 241/6
Gemarkung Bargensdorf - Flur 3
Teilflächen des Flurstückes 1/2

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 67 "AM WALDRAND"

SATZUNG 1. ÄNDERUNG
Gemarkung: Neubrandenburg
M 1 : 1.000
Flur 7
Datum: Februar 2001