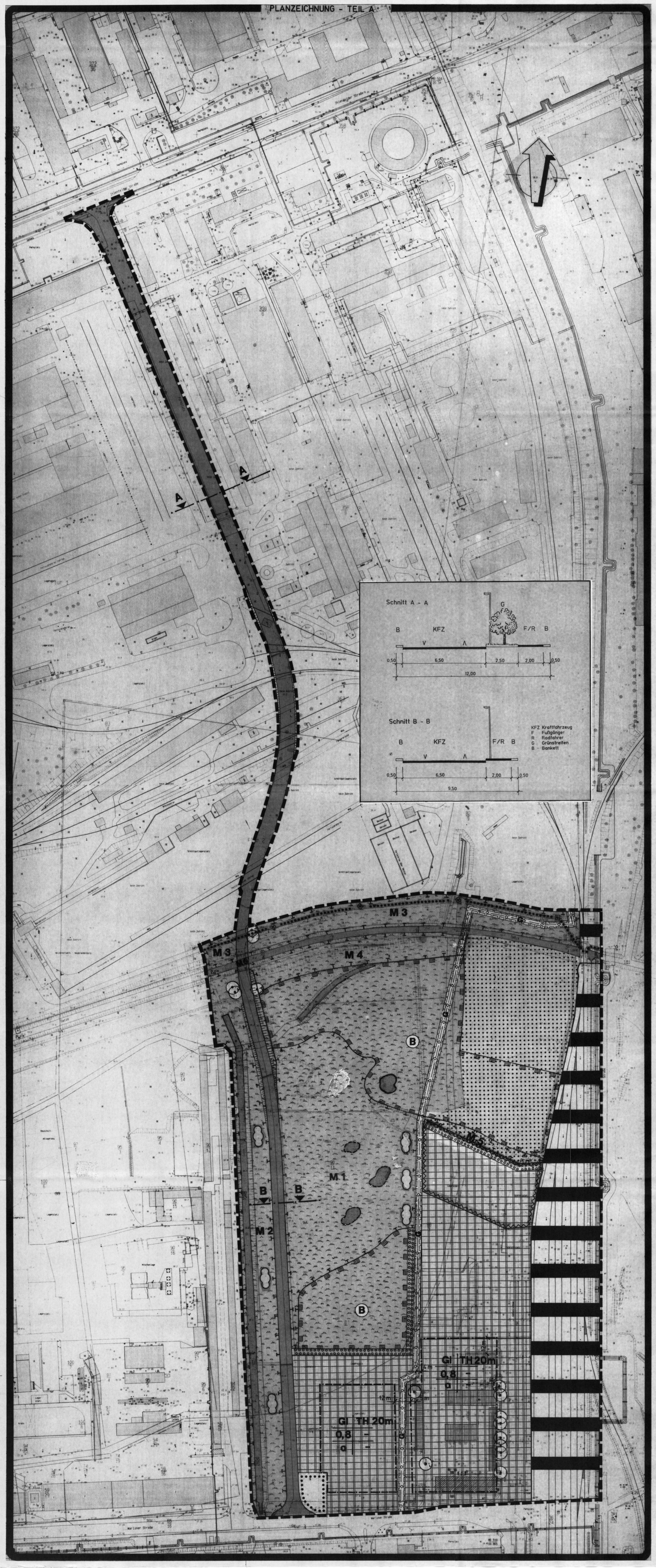
STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 68 "Glocksiner Straße"

(Arbeitstitel)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1898, Teil I, S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 20.Mai 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 "Glocksiner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Zeichenerklärung

Planzeichen

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

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
TH 20m — Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) in m über Oberkante Straße als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen
Hauptwanderweg

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch
G — vorhandene Gasleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
B — Geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 Pkt. 1 LNatG M-V)
Vorhandenes Feuchtbiotop
Geplantes Feuchtbiotop

Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
36 / 13 — Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Stadtvertretung vom 6. Juni 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m.§ 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im "Amtsblatt" am 21. Juni 1991 erfolgt.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 20. März 1998 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Neubrandenburg, — Der Oberbürgermeister

4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 20. November 1998 erfolgt.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — Der Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. November 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — Der Oberbürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19. November 1998 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.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — 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 7. Dezember 1998 bis zum 15. Januar 1999 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 25. November 1998 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — Der Oberbürgermeister

8. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 25. November 1998 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Neubrandenburg, 25. Mai 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 3. Juni 1999 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, 25. Mai 1999 — Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 3. Juni 1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 20. Mai 1998 gebilligt.

Neubrandenburg, 25. Mai 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. 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, 25. Mai 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 Hauptsatzung am 23. Juni 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 (§ 214 f. 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 am 23. Juni 1999 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 23. Juni 1999 — i.V. Der Oberbürgermeister

TEXT - TEIL B

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.
1.2. Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
2.1. Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut) über Oberkante Straße gemessen. Technologisch begründet sind Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe möglich (§ 31 (1) BauGB)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (9 (1) 2 BauGB)
3.1. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, daß die Längenbeschränkung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
3.2. Nebenanlagen sind im 50- m-Abstand zum Wald nicht zulässig. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
4.1. M1
4.1.1. Auf der Fläche sind Erdverkippungen und Müll zu entfernen. Die Beseitigung der Erdverkippungen hat so zu erfolgen, daß auf der gesamten Länge östlich der geplanten Straße eine Absenkung entsteht und wie im Plan dargestellt, punktuell Feuchtbiotope entstehen.
4.1.2. Punktuell sind entlang der Lagerfläche niederungstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
4.1.3. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.

4.2. M2
4.2.1. Die Fläche ist gruppenweise mit niederungstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4.2.2. Das offene Grabensystem ist zu erhalten.

4.3. M3
4.3.1. Für den ca. 2 m breiten Wanderweg nördlich der Datze sind nicht benötigte Betonplatten aufzunehmen.
4.3.2. Im Böschungsbereich oberhalb der Mittelwasserlinie sind Schwarz- Erlen (Alnus glutinosa) und Purpur **Weide (Salix purpurea) zu pflanzen.**
4.3.3. Südlich und nördlich des Wanderweges, östlich der geplanten Straße, ist, wie im Plan dargestellt, je eine Stiel-Eiche (Quercus robur) zu pflanzen.

4.4. M4
4.4.1. Im Böschungsbereich oberhalb der Mittelwasserlinie sind Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen.
4.4.2. Die durch Entschlammungs- und Mähmaßnahmen entstandene Böschung ist zu entfernen. Das durch Mähen und Gewässerberäumung entstehende Mäh- und Bodengut ist abzufahren.
4.5. M5
4.5.1. Der Waldbereich ist durch die Beseitigung von Müllablagerungen in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen.
4.5.2. Zwischen Waldrand und Pflanzgebotsfläche ist ein Zaun zu errichten.

4.6 M6
Die Brücke über die Datze ist als fischottergerechte, weit überspannende Brücke auszubilden.

5. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
5.1. Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.
5.2. Auf der dafür vorgesehenen Fläche, nördlich der Datze innerhalb der Verkehrsfläche (siehe Straßenquerschnitte) sollen großkronige Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt werden.
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
5.3. Entlang der Lagerfläche, parallel zur Gasleitung ist eine 5 m breite freiwachsende, aus einheimischen Sträuchern bestehende unregelmäßige Pflanzung anzulegen (Abstand >2,5 m zur Gasleitung).
5.4. Der nördliche Rand der Gewerbeflächen ist auf einer Breite von 5 m zu entsiegeln und mit einer freiwachsenden, aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern bestehende Hecke zu bepflanzen.
5.5. Fassadenbegrünung
Geschlossene Fassadenflächen ab 50 m² an der Nordseite der Gebäude sind durch ausdauernde Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
5.6. Stellplätze
Je 5 Stellplätze sind ein mittelkroniger oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) und mit Anfahrschutz gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen.
5.7. Lagerflächen
Je 1000 m² Lagerfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
5.8. Allgemein:
Die Gehölze sind an den im Plan dargestellten oder im Plan beschriebenen Standorten zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBl. M-V S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich oder verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

4. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
Nach der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neubrandenburg" ist für die zu fällenden Bäume und Sträucher, die nach o.g. Satzung geschützt sind, beim Grünflächenamt ein Fällantrag zu stellen.

Längen- und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Kartenausschnitt (ing. -techn. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom 27. Januar 1998.

Rechtsgrundlagen:

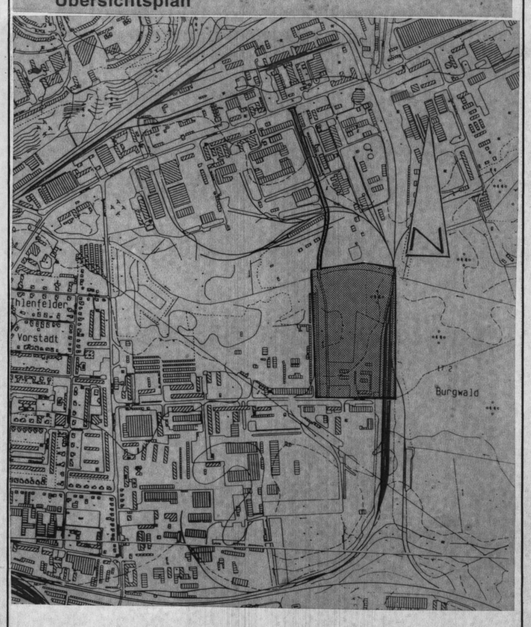
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. August 1997 (BGBl. I S. 2102)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F.der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschluß Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995) zuletzt geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg am 27. August 1998 (Beschluß Nr. 1082/43/98)

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden	Ihlenfelder Straße
im Osten	EMO AG, MBU AG, Bahnanlagen
im Süden	Warliner Straße
im Westen	Garagenkomplex, EMO AG, MBU AG

Größe des Planungsgebietes: ca 13,9 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Gemarkung : NEUBRANDENBURG — Flur : 1, 2, 3

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 "GLOCKSINER STRASSE"
(ARBEITSTITEL)

SATZUNG

Maßstab : 1 : 1 000 — Bearbeitungsstand : April 1999