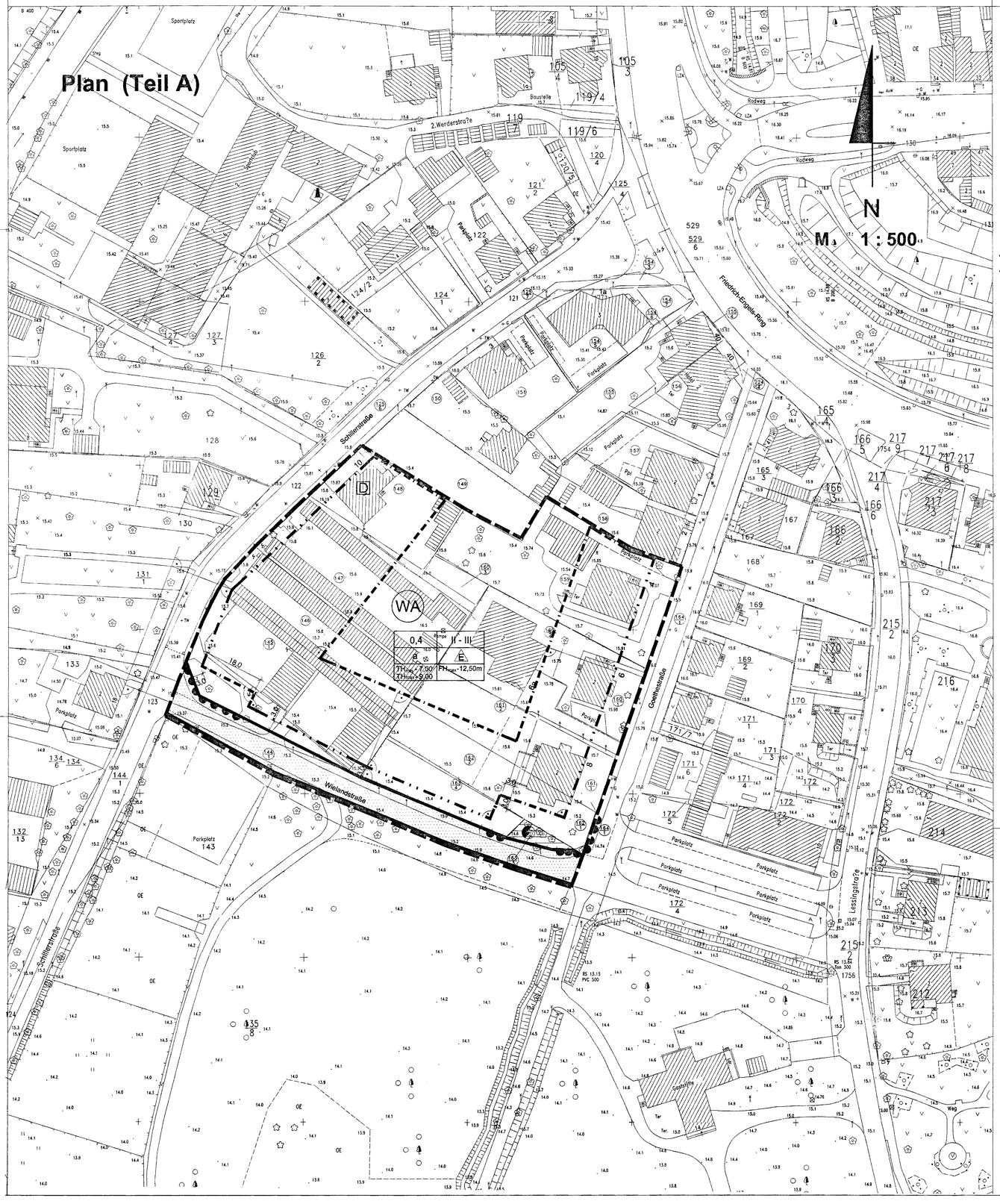
STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.70 " WIELANDSTRASSE "

Plan (Teil A)



Satzung der Stadt Neubrandenburg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie des § 86 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 ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.70 "Wielandstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Geltungsbereich

Im Norden: durch die Flurstücke 149 und 158 der Flur 9 in der Gemarkung Neubrandenburg
Im Osten: die Goethestraße
Im Süden: die Wielandstraße
Im Westen: die Schillerstraße

Planzeichenerklärung (Teil A)

		Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen		
1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 17 Abs.1u.2 BauNVO
II - III	Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass	§ 16 BauNVO
TH	Traufhöhe minimal / maximal	über Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes
FH	Firsthöhe maximal	
1.3 Bauweisen, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 1u. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1u. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1u. 3 BauNVO
1.4 Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.5 Flächen für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB
	Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
1.6 Regelungen für die Erhaltung und den Denkmalschutz		§ 9 Abs. 6 BauGB
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
2. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
3. Darstellung ohne Normcharakter		
163/4	Flurstücksgrenze mit Flurnummer, Flur 9 der Gemarkung der Stadt Neubrandenburg	
	vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude	
	vorhandene Nebenanlagen	
	eingemessenes Großgrün	
	vorhandener Zaun	
3,0	Bemaßung der Baugrenze/Baulinie (m)	

Nutzungsschablone

GRZ	Geschossigkeit
Bauweise	Haustyp
Traufhöhe	Firsthöhe

Hinweise

1. Der Kartenausschnitt für den Geltungsbereich entspricht einem Auszug aus dem Stadtkartenwerk der Stadt Neubrandenburg mit Stand von 11/98; ergänzt 2/99.
Höhenbezug: HN; Lagebezug: System Neubrandenburg.

2. Im Gebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden.
Daher ist die untere Denkmalschutzbehörde mindestens 1 Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren, damit Mitarbeiter zugegen sein können, um ggf. Funde zu bergen bzw. zu dokumentieren. Unabhängig davon gilt § 11 DSchG M-V.

3. Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Beschluss-Nr. 1233/50/99) gültig seit 24.06.99.

4. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr.2 (Beschluss - Nr. 62 / 04 / 94) gültig seit 08.12.94.

5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken soll als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. (§ 39 Abs. 3 LWaG M-V)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 214)

- 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 vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 408)

- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. 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. Änderung 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 am 27. August 1998 (Beschluß Nr. /43/98)

Text (Teil B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete:
Läden über 100 m² Verkaufsfläche sind unzulässig(§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
Im letzten Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise werden hier auch andere Nutzungen zugelassen, wenn in dem Gebäude mindestens 1 Wohnung vorhanden ist (§ 4 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO).

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

- Nebengebäude sind maximal 1-geschossig zu errichten.

- Eine über § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist zulässig durch Geschosse, durch die das Grundstück lediglich unterbaut oder deren Oberkante letzte Decke / Dach nicht mehr als 1.50 m über der festgelegten Geländeoberfläche hinausragt. Als festgesetzte Geländeoberfläche gilt die Höhe der vorhandenen Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes.

- Die maximale Grundfläche von Hauptgebäuden beträgt 250 m².

1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO können bauliche Anlagen an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- Die Länge der Hauptgebäude zur Erschließungsseite darf maximal 16 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Erholung und Gartennutzung dienen.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gegenüber Haupthäusern in der Straßenflucht zurückgesetzt einzuordnen.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)

- Die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens bzw. die Oberkante von Geschossen im Sinne von Pkt. 1.2 2.Anstrich dürfen nicht mehr als 1,5 m über die Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes hinausragen.

1.5 Anpflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- Außenflächen von baulichen Anlagen gemäß Pkt. 1.2 (2. Anstrich) sind zu 50 % zu begrünen (Rank- und Klettergehölze, Dachflächenbegrünung).

- Auf nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je 150 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
* 1 Baum, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Hochstamm aus standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen
(einschließlich hochstämmige Obstbäume).
Vorhandene und zu erhaltende Bäume werden dabei angerechnet.
Durch die Grundstückseigentümer ist eine fachgerechte und dauerhafte Aufbaupflege (insbesondere im Vorgartenbereich ordnungsgemäßes Aufasten zur Ausbildung des notwendigen Lichtraumprofiles) zu gewährleisten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 und § 86 LBauO M-V)

1. Gestaltung baulicher Anlagen, sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine sichtbare Gliederung aller Hauptgebäude in Sockel / Fassade / Dachzone zwingend erforderlich.

- Werbung an Dachflächen wird ausgeschlossen.

- Die Summe an Werbeflächen je Hauswand darf 1 m² nicht übersteigen. Wobei die Größe einer Einzelwerbeanlage maximal 0,5 m² beträgt.

- Werbeanlagen im Vorgartenbereich sind zulässig, wenn sie, vertikal ausgerichtet, eine maximale Höhe von 3,0 m und eine maximale Breite von 0,8 m bzw. horizontal ausgerichtet, eine maximale Höhe von 1.5 m und eine maximale Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

- Vorgärten sind größtenteils unversiegelt anzulegen und zu begrünen.
Befestigte Flächen dürfen insgesamt 30 % der gesamten Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper (einschließlich Zufahrten und Zuwegungen).

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO)

- Bei Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind max. 1 m hohe Zäune oder max. 2.0 m hohe Hecken zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.08.1998.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs.1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 16.09.1998 erfolgt.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB i. V. m. § 3 Nr.2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 15. September 1999 beteiligt worden.
In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 05.-19.05.00 durchgeführt worden.

Neubrandenburg, 7.Juni 2002 Der Oberbürgermeister

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs.2 BauGB am 01.11.2001 erfolgt.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 22.11.2001 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, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 :1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 22. Mai 2002 Leiter des Katasteramtes

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03. 01. 2002 bis zum 04. 02. 2002 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 19. 12. 2001 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

9. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs.2 S.3 BauGB am 20. 12. 2001 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

10. 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 23. 05. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 S.4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg Der Oberbürgermeister

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

Neubrandenburg Der Oberbürgermeister

13. 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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 S.4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg Der Oberbürgermeister

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 23. 05. 2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 23. 05. 2002 gebilligt.

Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

15. 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.

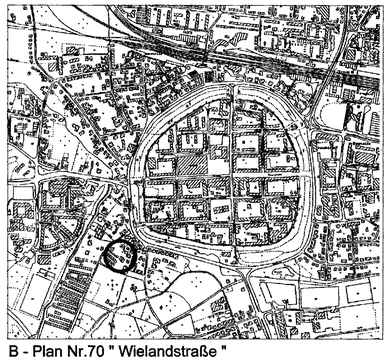
Neubrandenburg, 7. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

16. 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 12. 06. 2002 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung auf 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 12. 06. 2002 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 11. Juni 2002 Der Oberbürgermeister

Übersichtsskizze

unmaßstäblich



B - Plan Nr.70 " Wielandstraße "

Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg

Stand: 03 / 2002