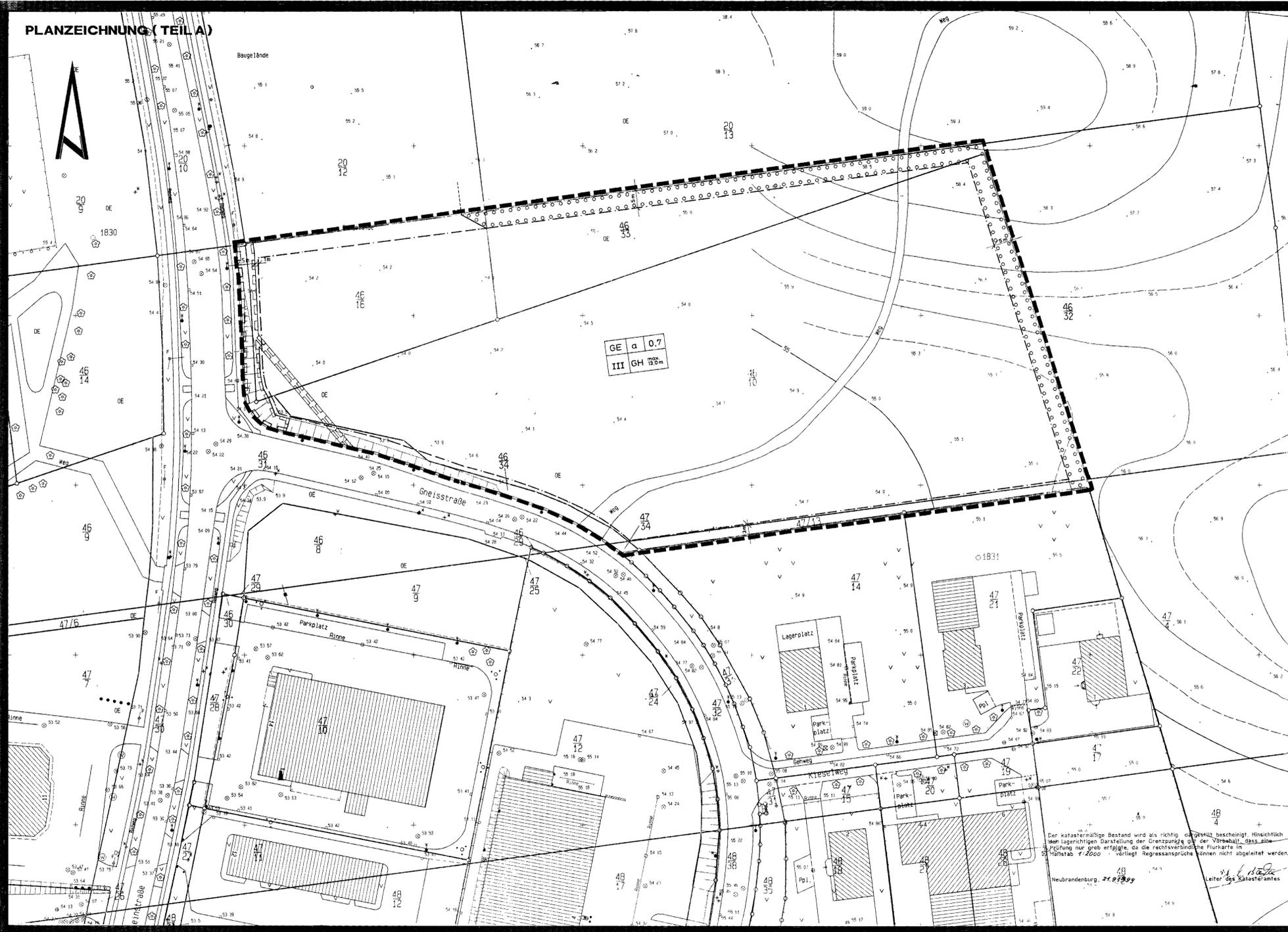




BEBAUUNGSPLAN NR. 73 FRITSCHESHOF - GNEISSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil 1, S. 2141, 90Bl. 1998, Teil 1, S. 137) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 "Fritscheshof-Gneisstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



ZWEIHEINERKLÄRUNG

I. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
0,7 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
GH Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 25)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

verhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Böschung
Höhenlinien

Baugebiet	Bauweise	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	max. Gebäudehöhe	Nutzungsschablone
GE	a	0,7	III	GH	

Maßgebend ist die Bauverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468).

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf NN. Der Kartenausschnitt (ing.-tech. Vermessung, in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand Januar 1999.

TEXT (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)
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 qm Verkaufsfäche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerlich genutzten Fläche untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
2.1 Das in der Planzeichnung angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird als maximal zulässige Firsthöhe über Oberkante Gebäude bei geneigtem Dach und der obere Wandabschluss bei Gelände mit Flachdach gemessen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie technologisch begründet ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB
Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbeschränkung von 50 m entfällt; es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 und § 202 BauGB
Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und bis zur Wiederverwendung vor-schriftsmäßig zwischenzulagern. Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen, damit kein Bodenaushub zu Abfall wird.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB
Der nördliche und östliche Rand der Gewerbeflächen ist auf den gekennzeichneten Flächen in einer Breite von 5 m mit einer geschlossenen Hecke aus standortgerechten Bäumen (30%) und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.

6. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21
Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Fläche sind bauliche Anlagen und solche andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig. Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4, BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4, Satz 2 LBO M-V

1. Je 5 Stellplätze ist ein mittelkröniger oder großkröniger Laubbaum im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) gegen Verdrängung und mechanische Beschädigung zu schützen.

2. Durch den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie Pflaster, kleinformige Platten und Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundenen Decken ist der Versiegelungsgrad von Flächen zu minimieren.

Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten:

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2
großkrönige Bäume	Sträucher für flächige Bepflanzung und Hecken (Großsträucher)
Acer platanoides	Berberis vulgaris
Acer pseudoplatanus	Corus avellana
Quercus robur	Crataegus laevigata
	Euonymus europaeus
	Hippophae rhamnoides
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Rosa carolina
	Viburnum lantana
Spitzahorn	Gemeine Berberitze
Stieleiche	Haselnuss
	Zweigriffliger Weißdorn
	Europäisches Pfaffenhütchen
	Sanddorn
	Schlehendorn
	Hunds- / Rose
	Hecken- / Rose
	Wälgler / Schneeball

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

im NORDEN : durch die südliche Grenze der Flurstücke 20/12 und 20/13 (Gemarkung Neubrandenburg Flur 4)

im OSTEN : durch die östliche Grenze des Flurstücks 46/10 (Gemarkung Neubrandenburg Flur 4)

im SÜDEN : durch die nördliche Grenze der Flurstücke 47/21 und 47/14 (Gemarkung Neubrandenburg Flur 4) und die nördliche Grenze der Gneisstraße

im WESTEN : durch die Steinstraße

PLANBEREICH : ca. 2,2 ha

ÜBERSICHTSPLAN