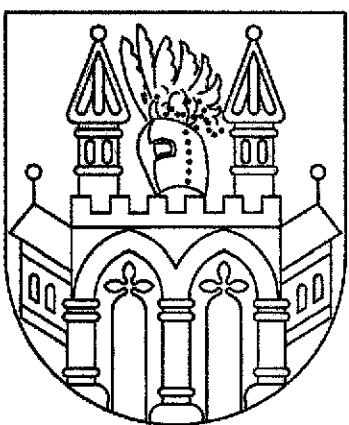


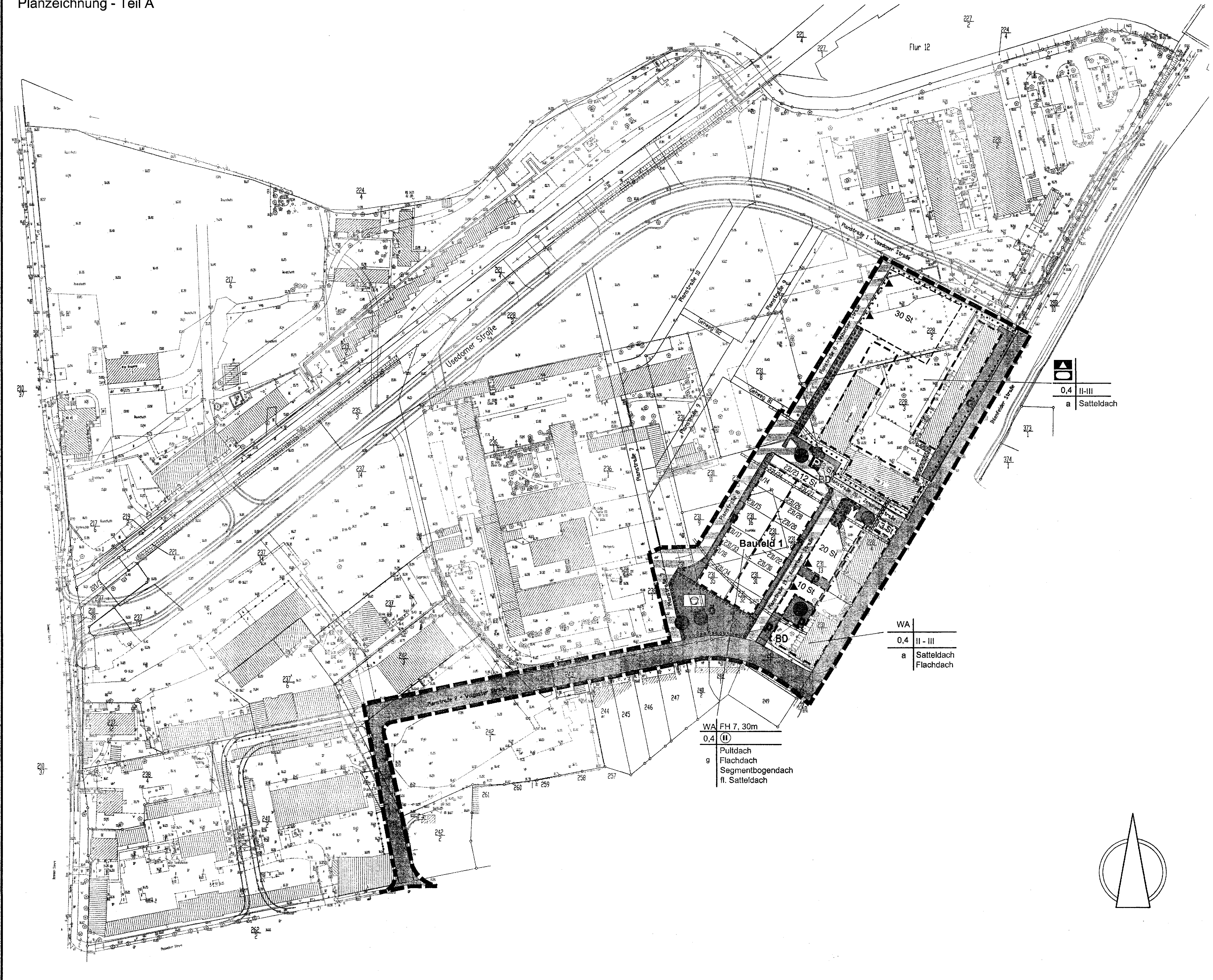


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 74.1 "WOLGASTER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 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 Mecklenburg - Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg - Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GBl. Nr. 791 - 5; GVBl. 1998 S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 9. August 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.1 "Wolgaster Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baufeld 1

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

1.1.2. Auf den Grundstücken sind jeweils 1 PKW-Stellplatz und ein Abstellgebäude (5 m²) zugelassen. Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleinfahrt werden ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO). Der PKW-Stellplatz kann offen, als Carport oder als massive Garage ausgeführt werden. Die Nutzung der Deckfläche als Terrasse oder Balkon ist zulässig.

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1. Auf den 19,5 m tiefen Grundstücken sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Breite von 10 bis 12 m als Grenzbebauung an der jeweils der Hauptbesonnungsrichtung abgewandten Grundstücksgrenze und jeweils zwingend an der mittleren Grundstücksgrenze oder Baugrenze anzurorden. Die Anordnung soll im Versatz erfolgen. Die an den Giebelseiten nebeneinanderliegenden Grundstücke müssen die gleiche Grundstücksbreite aufweisen.

Ausnahme: Bei schmalen Grundstücken (10 und 11 m) ist auf dem Baufeld südlich der letzten Grundstücke die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Grenzbebauungswände sind mit ihren Achsen bei Zustimmung der betroffenen Nachbarn auf den Grundstücksgrenzen zu errichten.

Ausnahme: Grenzbebauungswände können direkt neben der Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.2.2. Die Wohngebäude sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass vor der Hausfront zur Hauptbesonnungsrichtung Freiraum von mindestens 4 m Breite bleibt ("Grünes Zimmer").

Allgemein

1.3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.3.1. Die privaten Grünflächen vor den Baugrenzen entlang der Verkehrswege können für Überfahrten/Übergänge abschnittsweise nicht versiegelt befestigt werden.

1.3.2. Eine Einfriedung der privaten Grünflächen ist zulässig.

Baufeld 1

1.4. Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.4.1. Wände, Mauern und sonstige Begrenzungen sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Dachflächen können bei entsprechender Dachneigung als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Allgemein

1.4.2. Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.

1.4.3. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Für 5 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkröniger Laubbaum 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Baufeld 1

2.1. Dächer

2.1.1. Als Dachformen sind das gesamte Wohngebäude einheitlich überdeckende Flachdächer, flache Satteldächer (bis 10° Dachneigung), Pultdächer auch asymmetrisch abgesetzt und Segmentbogendächer zugelassen. Die Firstrichtung ist als Parallel zur Hauptlänge des Gebäudes auszubilden. Ordnungsgewidrig handelt, wer andere Dachformen oder bei Satteldächern eine größere Dachneigung ausführt oder die Firstrichtung nicht einhält.

2.2. Begrenzungen

2.2.1. Die Begrenzungen der Grundstücke innerhalb der Baugrenze neben den Gebäudewänden sind mindestens 1,80 m bis 2,30 m hoch über OK Erschließungsstraße geschlossen auszubilden. Innerhalb des Baufeldes wird von den Abstandflächen gem. § 6 Abs. 16 LBauO M-V befreit. Flexible Elemente, Durchgänge oder sonstige Kontaktmöglichkeiten sind bei Zustimmung beider betroffener Nachbarn zulässig. Ordnungsgewidrig handelt, wer keinerlei Begrenzung in der Höhe eines Geschosses ausführt.

2.2.2. Eine Abgrenzung des jeweiligen Grundstücks zum Erschließungsraum ist nicht zwingend vorgeschrieben. Neben der vollen Offenheit sind durchsichtige Gitter oder Zäune mit und ohne Bewuchs, Hecken, dichte Holzwände (Stulpschalung oder senkrecht versetzt), begrünte Mauern aus gestapelten Pflanzformen und geschlossene Mauern maximal 2,30 m hoch auf der Baugrenze zulässig.

Verfahrensvermerke

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

WA Allgemeines Wohnen (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über Oberkante Erschließungsstraße

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

g Geschlossene Bauweise

a Abweichende Bauweise (Längenbegrenzung von 50 m entfällt)

--- Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Hauptverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Verkehrsbenutzter Bereich

Einfahrtsbereich

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

öffentlich

privat

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bereiche für Bodendenkmale

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

Hinweise, allgemein

- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u. a.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminderung sind erwünscht und zugelassen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

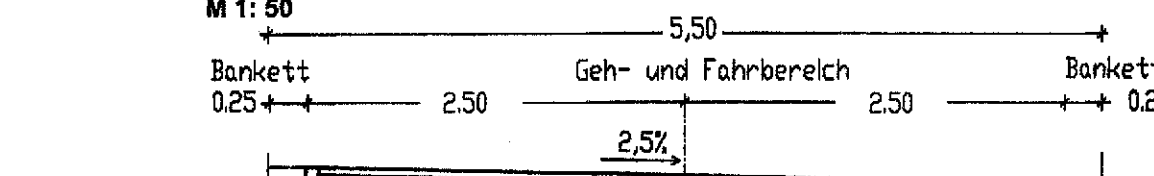
- Der Beginn der Erdbarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdbarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- Wenn während der Erdbarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

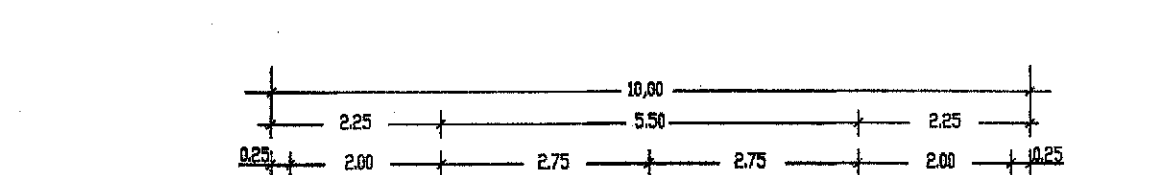
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die "Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg" (Gehölzschutzsatzung) vom 3. Juni 1999 (veröffentlicht im Stadtanzeiger Nr. 9 vom 23. Juni 1999) ihre Anwendung. Etwasge Maßnahmen sind mit der Stadt Neubrandenburg, hier Grünflächenamt, abzustimmen. Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung entgegenstehen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 29 Abs. 1 S. 4 LNatG M-V).

Regelprofile

Planstraße 8, 18, 19, 20 und 7 (teilweise)



Planstraße 2, Wolgaster Straße (M 1:100)



Rechtsgrundlagen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB der Stadtvertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 15. März 2000 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 5. April 2000 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ... erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15. März 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 6. März 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 30. März bis zum 3. Mai 2000 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Erdrie-Ring 63, Stadtplanungsamt, 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 22. März 2000 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 15. März 2000 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. Juli 2000 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 13. Juli 2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13. Juli 2000 gebilligt.
- 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, 8. August 2000

Siegel

gez. G. zu Jeddah

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 9. August 2000 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht 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 Erdsachen 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 9. August 2000 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

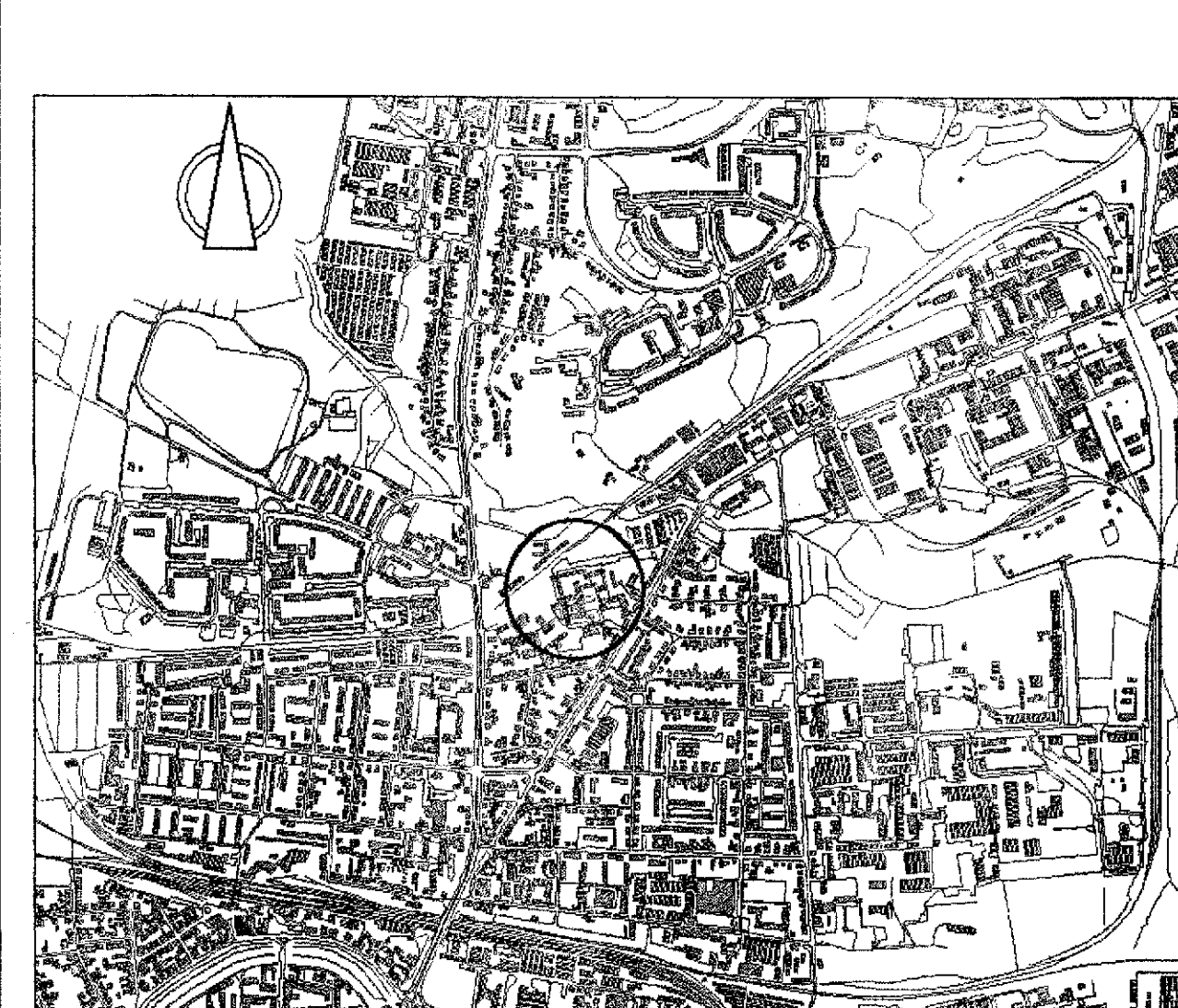
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichnungverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V GBl. Nr. 2132-3; BGBl. 1991, Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GBl. Nr. 791-5; GVBl. 1998 S. 647)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V GBl. Nr. 230-1; GVBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. AndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: zukünftige Stadtteilverbindungsstraße
Im Osten: Ihlenfelder Straße
Im Süden: vorhandene Wohngebäude an der Wolgaster Straße
Im Westen: durch die westl. Straßenbegrenzungslinie einer im Abstand von der ca. 85 m zur Ihlenfelder Straße gelegenen parallelen zukünftigen Verbindungsstraße

Planungsgebiet: ca. 2 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 74.1

"Wolgaster Straße"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 12

Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand: Januar 2000 M 1:1000