



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 74.2 "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), geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) 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 das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. ÄndG-LBauO-M-V) vom 28. März 2001 (GVBl. M-V Nr. 3 S.60 f.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreter vom **19. Juli 2001** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1.1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen.
- 1.1.2. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden in den Baufeldern 1-6 ausgeschlossen und sind nur im Baufeld 7 zulässig.
- 1.1.3 Zur Versorgung des Gebietes dienende Betriebseinheiten sind nur in einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufsfäche zulässig.
- 1.1.4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie bei selbständigen Tiefgaragen die Oberkante der Geschossecke darf im Mittel nur max. 0,5 m oberhalb der Straßenkante der Erschließungsstraße liegen.
- 1.1.5. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, Nebenanlagen oder Garagen um max. 2m entlang der Baulinien ist zulässig.
- 1.1.6. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.1.7. Stellplätze sind auf den Baufeldern 1 bis 6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.2.1. Die von einer Bebauung freizuhaltenden begrünter Flächen der Baugrundstücke entlang der Verkehrswege können für Überfahrten / Übergänge abschnittsweise maximal zu 35 % nicht versiegelt befestigt werden.

1.3. Vorkerührungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 1.3.1. Besondere Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden an die Gebäudefronten entlang der Usedomer Straße gestellt, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.
 - Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß "erf. R_v res" der gesamten Außenbauteilfläche muss gemäß DIN 4109 40 dB betragen.
 - Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind auf der lüftabgewandten Seite des Gebäudes unterzuzügeln, ansonsten sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
 - Zum Schutz der Wohnbereiche sind massive Garagen und Carportanlagen zwischen den Wohngebäuden als geschlossene Bebauung anzuordnen.

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

- 1.4.1. Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Bäume in den Grünflächen sind zu erhalten.
- 1.4.2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Für 5 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkröniger Laubbaum 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.
- 1.4.3. Der Wurzelbereich der anzupflanzenden Bäume darf auf einer Fläche von mindestens 3m x 3m nicht versiegelt befestigt werden.

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

- 2.1. Die Müllstellplätze sind gestalterisch abgeschirmt (mit begrünter Rankengerüsten, Hecken o. ä.) anzuordnen. Die Aufstellung der Abfallbehälter ist in Gebäuden in gesonderten Räumen ausnahmsweise zulässig.
- 2.2. Dachwerbung und Werbeanlagen, die größer als 2,5 m² sind, werden ausgeschlossen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohnen
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH 8,0 m Firsthöhe

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

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkfläche □ Verkehrsberuhigter Bereich
- ▲ Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität-Trafo
- Abfall-Wertstoffcontainer
- Abwasser-Pumpstation

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

- öffentliche Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum

8. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlage, das dem Denkmalschutz unterliegt

9. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstücksgränze
- Flurstücksnummer
- ① Baufeldnummer

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

- Bodendenkmal
- Haltestelle
- Bodenkontamination
- im Zuge des Straßenbaus zu fallende Bäume

Nutzungsschablone

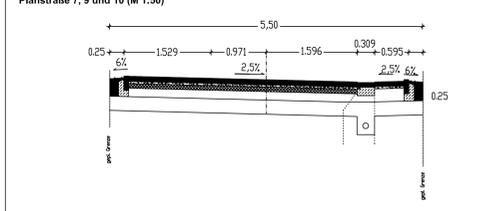
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe	Bauweise

Hinweise

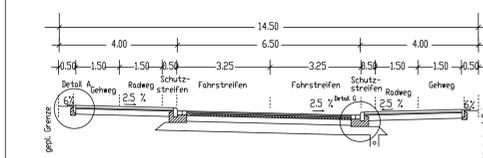
- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.a.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminderung sind erwünscht und zugelassen.
- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale (BD) bekannt.
- Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (DSchG M-V § 8 Abs. 5). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Abt. Waren.
- Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.1.98, 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bei den notwendigen Dokumentationsarbeiten für die in diesem Gebiet aufgedeckten Bunker- und sonstigen Anlagen ist die untere Denkmalschutzbehörde hinzuzuziehen.
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Regelprofile

Planstraße 7, 9 und 10 (M 1:50)



Usedomer Straße (M 1:100)



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 5 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom ... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB LV.m.§ 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB LV.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 22. März 2001 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 3. April 2001 erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3. April 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 1. März 2001 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.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 5. April bis zum 7. Mai 2001 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engel-Ring 53, 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 28. März 2001 im Stadtanzeiger öffentlich bekanntgemacht worden.
8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagedrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rechtsgrundlagen:

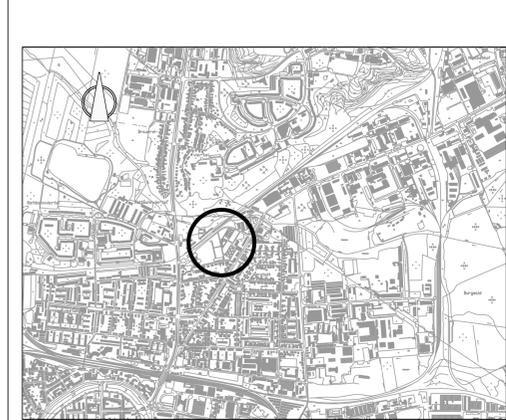
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (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 - LNStG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V GI 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 GI 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 Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der zukünftigen Usedomer Straße
 im Osten: Bebauungsplan Nr. 74.1
 im Süden: nördliche Straßenbegrenzungslinie der neuen Straßenführung der Wolgaster Straße (Bebauungsplan Nr. 74.1)
 im Westen: zukünftiger Geh- und Radweg westlich des Landgerichts

Planungsgebiet: ca. 4,9 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 12

Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand: Juni 2001 M 1:1000