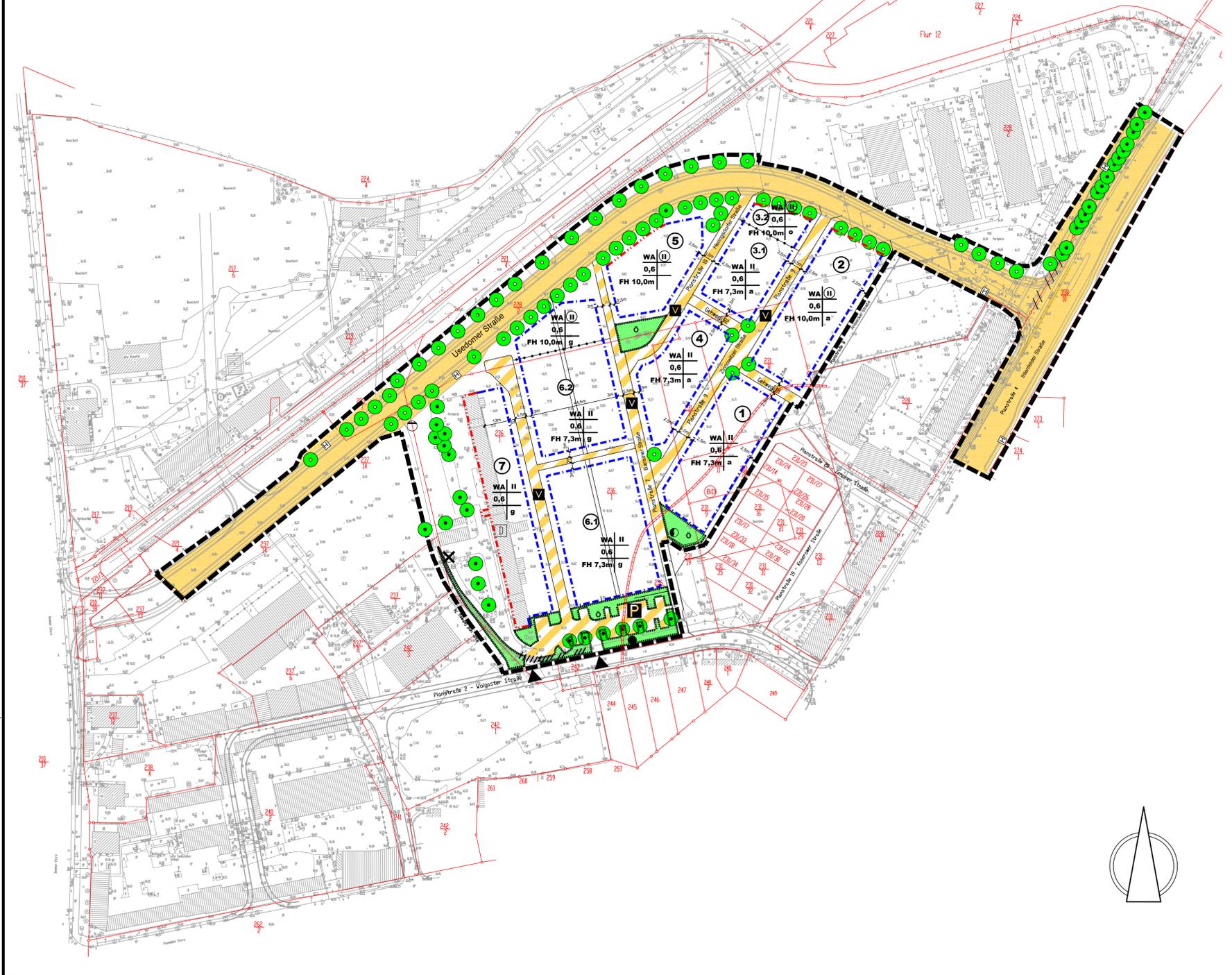




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 74.2 "WOLGASTER STRASSE"

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 I) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreter vom **10. Oktober 2002** 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



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
 - 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - g geschlossene Bauweise, o offene Bauweise, a abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - ▲ Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Elektrizität-Trafo
 - Abfall-Werstofffontainer
 - Abwasser-Pumpstation
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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 anzu-pflanzender Baum
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltender Baum
- Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einzelanlage, das dem Denkmalschutz unterliegt
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - ① Baufeldnummer
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bodendenkmal
 - Haltestelle
 - Bodenkontamination
 - im Zuge des Straßenbaus zu fallende Bäume

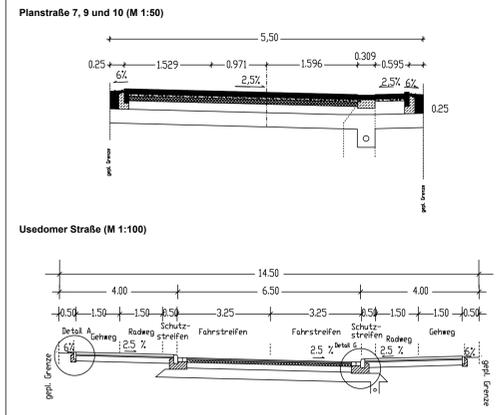
Nutzungsschablone

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 § 6 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



Verfahrensvermerke

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 6. Juni 2002 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am 18. April 2002 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23. Mai bis zum 24. Juni 2002 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15. Mai 2002 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat 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 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 10. Oktober 2002 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 10. Oktober 2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10. Oktober 2002 gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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, 19. November 2002

Siegel

gez. Dr. Paul Krüger
der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

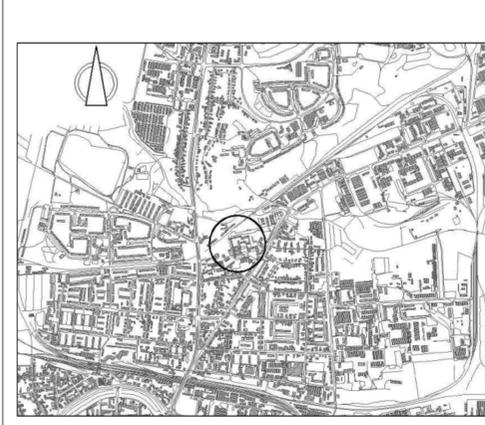
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichenerordnung) 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 (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG 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 - LPfG) 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 1. Änderung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 12

Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand: 26. September 2002 M 1:1000

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
 - 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 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
 - Zur Versorgung des Gebietes dienende Betriebseinheiten sind nur in einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie bei selbständigen Tiefgaragen die Oberkante der Geschossdecke darf im Mittel nur max. 0,5 m oberhalb der Straßenkante der Erschließungsstraße liegen.
 - Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, Nebenanlagen oder Garagen um max. 2m entlang der Baulinien ist zulässig.
 - In den Baufeldern 1; 2; 3.1 und 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist entweder auf den seitlichen Grundstücksgrenzen oder der seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenze zu bauen.

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

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Besondere Anforderungen an die baulichen Schallschutz werden an die Gebäudefronten entlang der Usedomer Straße gestellt, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.
 - Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß "erl. R' w, res" der gesamten Außenbauteilfläche muss gemäß DIN 4109 40 dB betragen.
 - Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes unterzubringen, ansonsten sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmende Lüftungsanlagen vorzusehen.
 - Zum Schutz der Wohnbereiche sind massive Garagen und Carportanlagen zwischen den Wohngebäuden als geschlossene Bebauung anzuordnen.
- Pfanzgebote und Pflanzverhaltensgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Bäume in den Grünflächen sind zu erhalten.
 - Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Für 5 Stellplätze ist ein groß- oder mittelkröniger Laubbäum 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.
 - Die Seite von Stellplätzen, Carports oder Garagen, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzt, ist einzugrünen.
 - Der Wurzelbereich der anzupflanzenden Bäume darf auf einer Fläche von mindestens 3m x 3m nicht versiegelt befestigt werden.

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

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