



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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **31. März 2005** folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"** - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Planzeichenerklärung

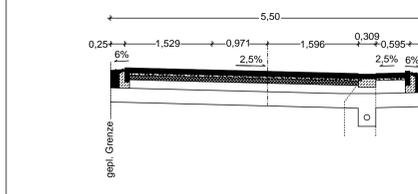
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohnen
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - FH 8,0 m Firsthöhe
 - Bauweise, Baulinien, 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-Werstoffcontainer
 - ⊙ 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 anzupflanzender 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

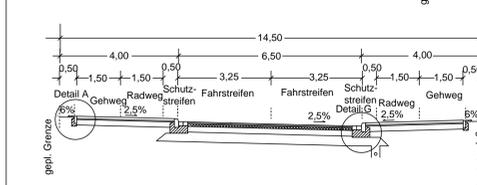
- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u. a.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminderung sind erwünscht und zugelassen.
- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale (BD) bekannt.
- Vor Beginn jeglicher 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. 6). 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 (GVOBl. 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

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **06.01.05** 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 **11.11.04** den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **06.01.05 bis zum 07.02.05** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Bauleitplanung, 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 **01.12.04** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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 **31.03.05** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **31.03.05** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **31.03.05** gebilligt.
- Die Satzung über die 2. 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, **17.05.05**
gez. Dr. P. Krüger
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am **18.05.05** 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 Erloschung 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 **18.05.05** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

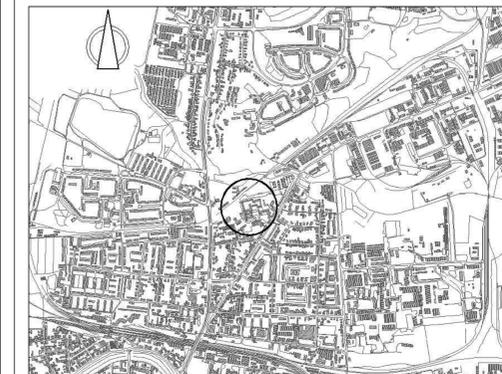
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung) i. d. F. vom 16.12.90 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29 ber. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.11.04, in Kraft am 02.12.04 (Stadtanzeiger Nr. 15, 13. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden : nördliche Straßenbegrenzungslinie der 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 Grundstücks des ehemaligen Landgerichts

Planungsgebiet: ca. 4,9 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"

Satzung 2. Änderung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 12

Fachbereich Stadtentwicklung / Abteilung Bauleitplanung

Stand: Mai 2005 M 1:1000

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. 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 Geschosdecke 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.
Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Ausnahmsweise kann eine offene Bauweise gestattet werden, wenn anstelle des Hauptgebäudes bauliche Anlagen, soweit sie nach Landrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Diese baulichen Anlagen sind als geschlossene Einfriedung in massiver oder leichter Bauart zum Nachbargrundstück auszubilden.

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

- 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' w, res" der gesamten Außenbauteilfläche muss gemäß DIN 4109 40 dB betragen.
 - Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind auf der lärmbelasteten Seite des Gebäudes unterzubringen, ansonsten sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
 - Zum Schutz der Wohnbereiche sind massive Garagen und Carportanlagen zwischen den Wohngebäuden als geschlossene Bebauung anzuordnen.

1.3. Pflanzgebote und Pflanzhaltungsgebote 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 Laubbaum 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.

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

- Die Müllstellplätze sind gestalterisch abgeschirmt (mit begrünten Rankgerüsten, 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.