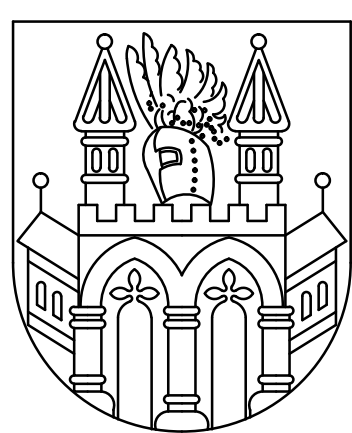


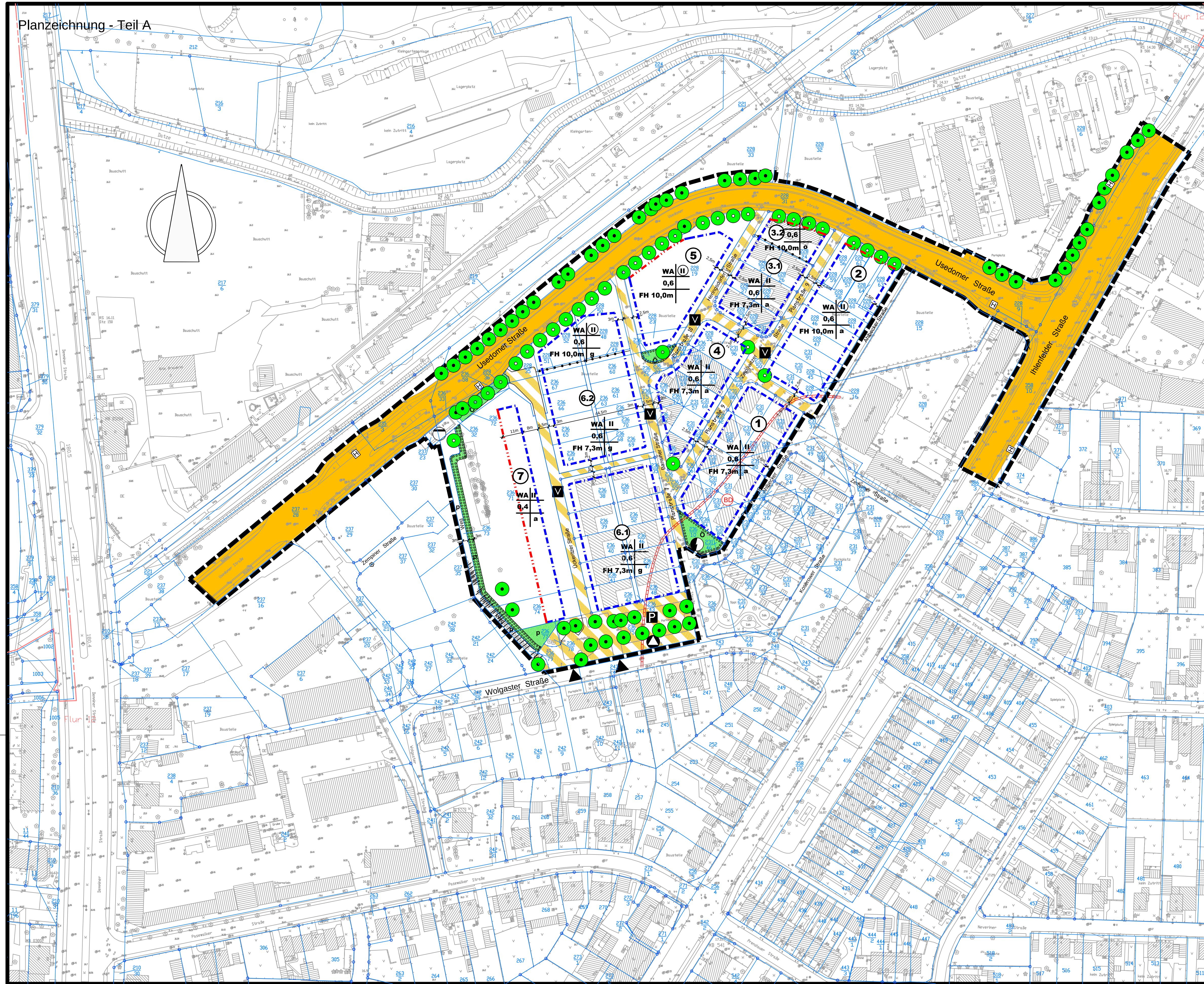


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 74.2 "WOLGASTER STRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04. (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **08.10.08** folgende Satzung über die **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.2 "Wolgaster Straße"**, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A

Planzeichnung - Teil A



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

1.1.1 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).

1.1.2 Zur Versorgung des Gebietes dienende Betriebseinheiten sind nur in einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie bei selbstständigen Tiefgaragen die Oberkante der Geschosdecke darf im Mittel nur max. 0,5 m oberhalb der Straßenkante der Erschließungsstraße liegen.

1.1.4 Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, Nebenanlagen oder Garagen um max. 2m entlang der Baulinien ist zulässig. Im Baufeld 7 ist ein Zurücktreten von eingeschossigen Gebäudeteilen, Nebenanlagen oder Garagen von der Baulinie im südlichen Bereich des Grundstücks von 2m zwingend vorgeschrieben.

1.1.5 In den Baufeldern 1; 2; 3.1 und 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist entweder auf der 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 Landesrecht 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.

1.1.6 Im Baufeld 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Der Bereich der somit entstandenen südlichen Abstandsfläche (gemäß LbauO M-V § 6 Abs. 5, mindestens 3m) ist mit einem eingeschossigen Gebäude, mit einer Garage, einem westwärts geschlossenen Carport oder ersatzweise mit einer geschlossenen Einfriedung aus Mauerwerk oder Holz mit einer Höhe von 2m zu bebauen. Im Baufeld 7 sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche zulässig.

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmsweise sind im Baufeld 7 Nebengebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis 10m² westlich der Bebauung, jedoch außerhalb von Flächen mit Pflanzgebot, zulässig.

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

1.2.1 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' 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 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

1.3.1 Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Bäume in den Grünflächen sind zu erhalten.

1.3.2 Öffentliche Parkplätze und 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 zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind auch möglich.

1.3.3 Die Seite von Stellplätzen, Carports oder Garagen, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzt, ist einzugrünen.

1.3.4 Der Wurzelbereich der anzupflanzenden Bäume darf auf einer Fläche von mindestens 3m x 3m nicht versiegelt befestigt werden.

1.3.5 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll der Laubgehölzanteil mindestens 80% betragen.

1.3.6 Im Vorgarten des Baufeldes 7 ist pro Grundstück ein kleinkröniger Laubbaum zu pflanzen. (Pflanzvorschläge siehe Begründung)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr.1, 2 und 7 BauO M-V)

2.1. Die Müllstellplätze sind gestalterisch abgeschirmt (mit begrünten Rankgerüsten, Hecken o. ä.) anzuordnen.

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

2. 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

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

geschlossene Bauweise, o offene Bauweise, a abweichende Bauweise

— Baulinie
- - - Baugrenze

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

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P Öffentliche Parkfläche V Verkehrsberuhigter Bereich
▲ Einfahrt

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

Elektrozähl-Trafo
Abfall-Werstoffcontainer
Abwasser-Pumpstation

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

Grünflächen mit Zweckbestimmung: o = öffentlich p = privat

7. 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)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum

8. Sonstige Planzeichen

Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Baufeldnummer

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

BD Bodendenkmal
H Haltestelle
zu fallende Bäume

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Firsthöhe	Bauweise

Längenmaße und Höhenangaben in Metern, Höhenangaben sind auf HN.

Stand Topografie : Januar 2006

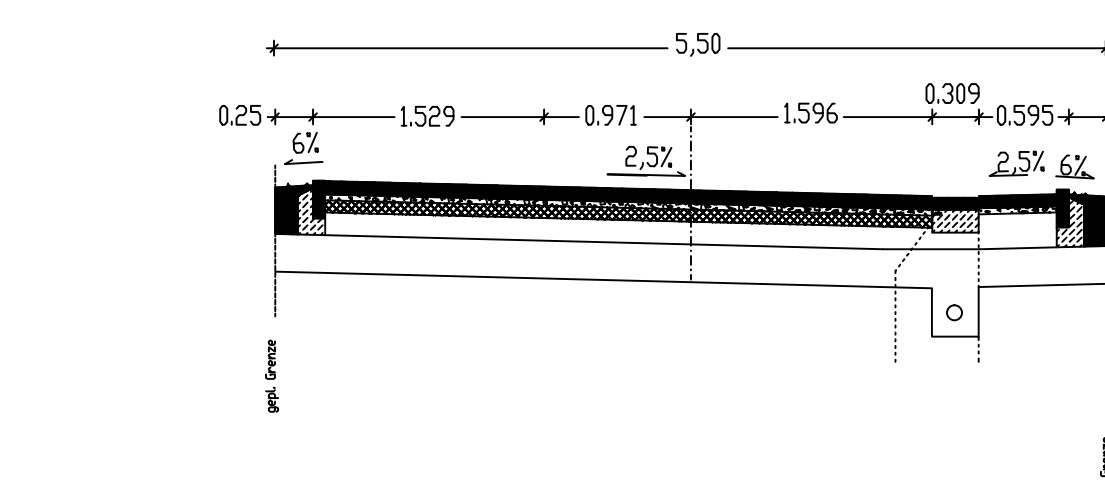
Stand Kataster : Juli 2008

Hinweise

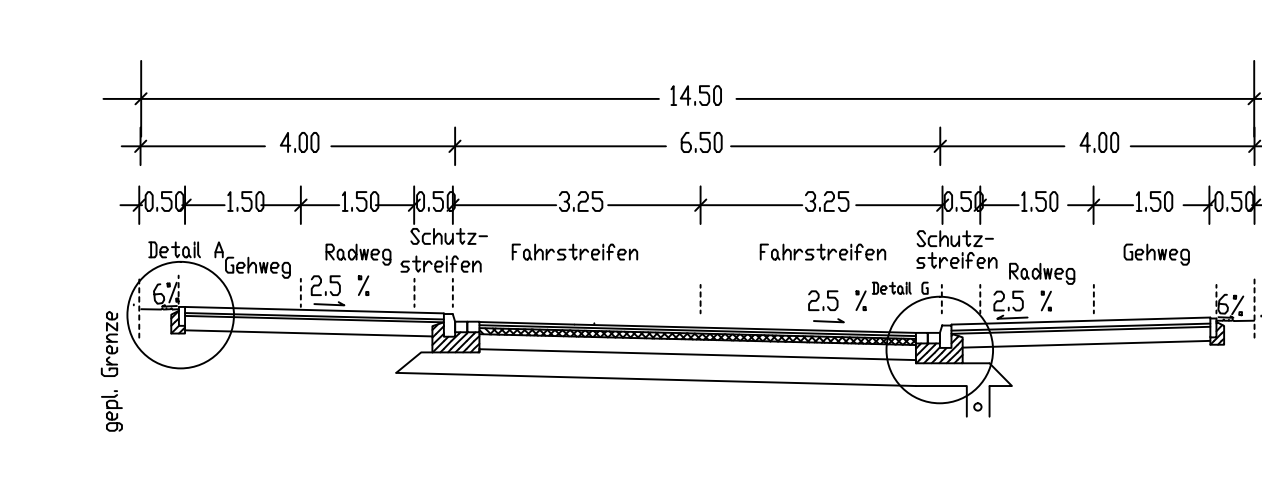
- Ausstattungen im Sinne ökologischer und umweltorientierter Zielstellungen (Photovoltaikmodule, Solaranlagen, Brauchwasserbehälter u.ä.) sowie innovative Konzepte zur Energieverbrauchsminderung sind erwünscht und zugelassen.
- Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale (BD) bekannt.
- Vor Beginn jeglicher 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. 6). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 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 Kultur und Denkmalpflege.
- Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVB. 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 Kultur und Denkmalpflege 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. Die Stadtvertretung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am **22.05.08** den Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **26.06.** bis zum **28.07.08** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **15.08.08** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 20.08.08
gez. i. A. Leschke, Michael
Referatsleiter Kataster & Vermessung

4. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **23.06.08** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **08.10.08** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

6. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **08.10.08** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **08.10.08** gebilligt.

7. Die Satzung über die 3. vereinfachte 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) ausgeteilt.

Neubrandenburg, 27.10.08
gez. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister

8. 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 Abs. 1 der Hauptsatzung am **29.10.08** 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 Erlöschen 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 mit Ablauf des **29.10.08** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

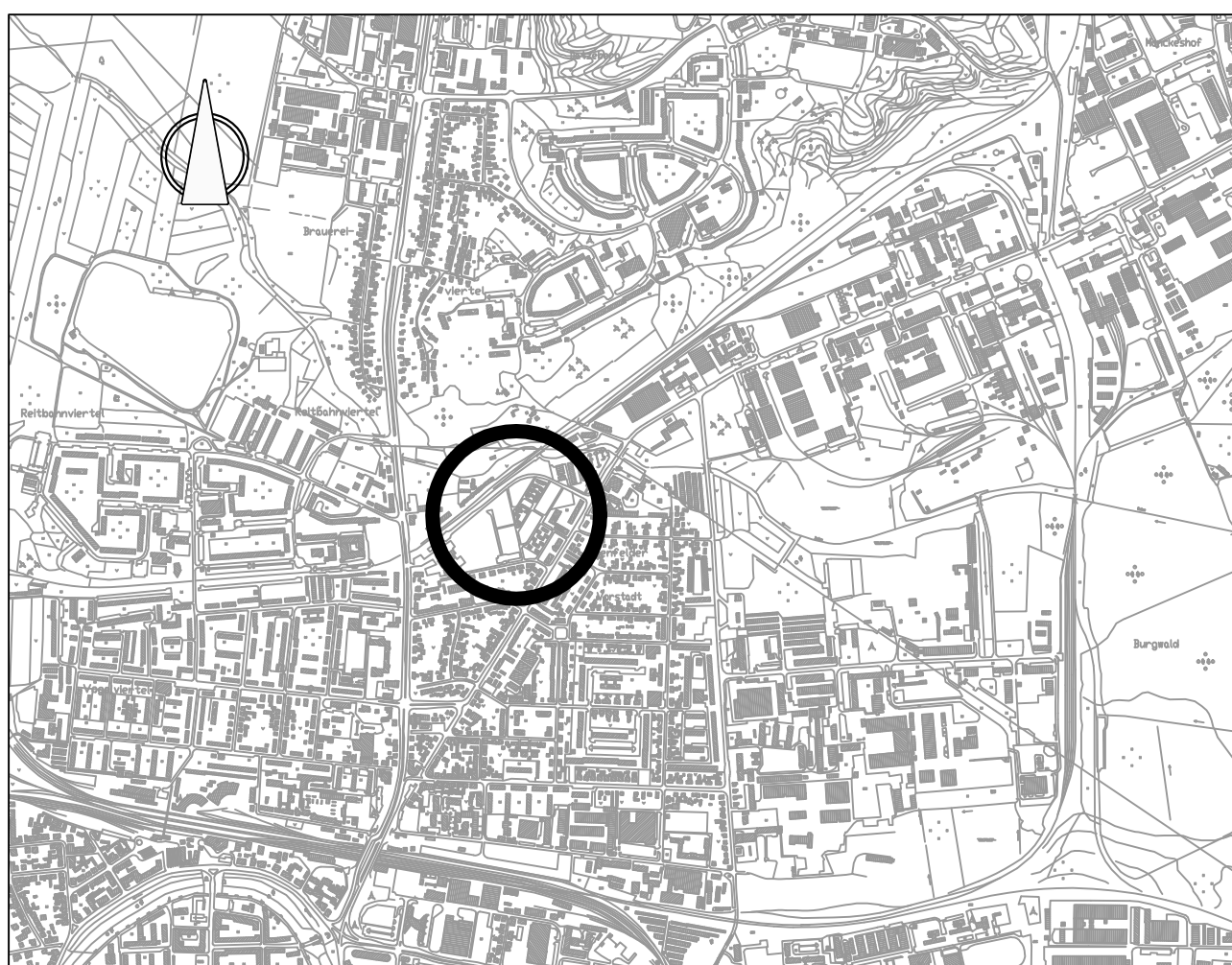
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPiG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410,413)
- 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 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. 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 : die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 236/57

Planungsgebiet: ca. 4,9 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 74.2

"Wolgaster Straße"

Satzung der 3. vereinfachten Änderung

M 1 : 1000

Gemarkung Neubrandenburg

Flur 12

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung