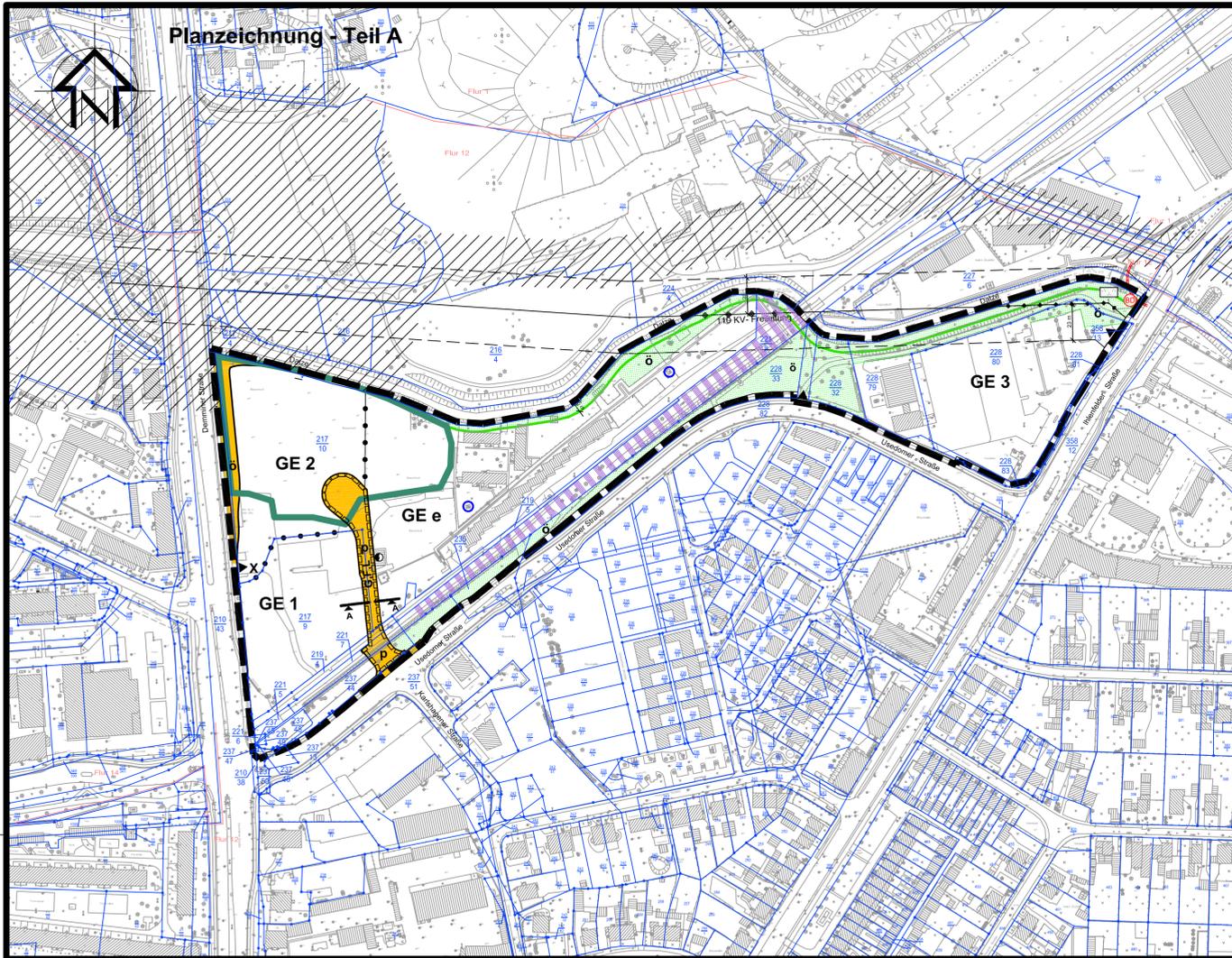




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **20.12.12** folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden zur Sicherung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Nutzungen entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie separat ein Backshop mit ca. 45 m² Verkaufsfläche auf der Fläche GE 1.

Zulässig sind dort folgende nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer
Nahrungs- und Genussmittel	52.1
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse	52.49.1
Drogeriewaren	52.31
Schreib- und Papierwaren	52.47.1
Zeitungen und Zeitschriften	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20% der Verkaufsfläche).

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen hinsichtlich der Lärmimmission zulässig.

1.1.4 Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nur im GE 2 zulässig.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

2.1 Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällung, Mahd, Beräumung der Halden) ist zum Schutz geschützter Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

2.2 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind durch Fachgutachter zu untersuchen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind zu planen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

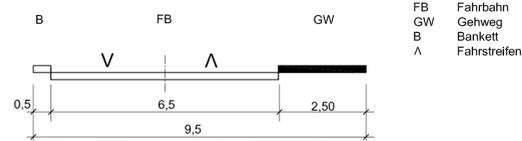
2.3 Der Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen hat zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum September/Oktober zu erfolgen.

2.4 Zu fallender Baumbestand ist auf Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten zu untersuchen.

2.5 Werden durch Abriss, Fällung oder Überbauung von Flächen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, muss bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

Straßenquerschnitt M 1 : 100

Schnitt A-A



Hinweise:

Die bestehenden Wohngebäude Demminer Straße 49 c, d, e genießen Bestandsschutz solange die Wohnnutzung aufrechterhalten wird. Bei Zerstörung, Änderung oder Leerstand erlischt dieser.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Planzeichenerklärung

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 und 5 und § 8 BauNVO)

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Bahnanlage

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö Straßenverkehrsfläche öffentlich

p Straßenverkehrsfläche privat

— Straßenbegrenzungslinie

▼ Ein- und Ausfahrt

▼ X Ein- und Ausfahrt befristet bis zur Fertigstellung der Stichstraße § 9 Abs. 2 BauGB

4. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

⦿ Elektrizität (Trafo)

5. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

— oberirdisch
Zweckbestimmung: Elektro 110 KV-Freileitung

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

ö öffentlich

Grünzug Dateniederung

7. Sonstige Planzeichen

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

G.F.L. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

/// möglicher Flächenumgriff zum Bau der Ortsumgehung

— Gewässerrandstreifen (5 m)

--- Bereich mit Höheneinschränkung (Abstände zur Freileitung)

Wald (Waldumwandlung vorgesehen)

⊙ alte Produktionsbrunnen

50 Bodendenkmal

Bestandsangaben

— Flurgrenzen

217/10 Flurstücksgrenzen mit -nummer

vorhandene Wohn- und Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.

Stand Topografie : Juli 1999 bis September 2009

Stand Kataster: Dezember 2012

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: südliche Flurstücksgrenze der Datze,

im Osten: die Ihlenfelder Straße,

im Süden: den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße",

im Westen: die Demminer Straße

Planungsgebiet: ca. 5,9 ha

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S.466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)

- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.12, in Kraft am 25.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **28.05.09**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **24.06.09** erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigegemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **01.04 bis 20.04.10** durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am - erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **20.10.10** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **14.10.10** den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie der Begründung, hat in der Zeit vom **21.02.11 bis zum 22.03.11** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **26.01.11** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher ist eine nach § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfs notwendig.

9. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **11.08.11** den 2. Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

10. Der 2. Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie der Begründung, hat in der Zeit vom **24.10.11 bis zum 25.11.11** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **12.10.11** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, 29.11.11
Siegel
gez. i. V. H. Walter
Der Oberbürgermeister

11. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **11.10.11** von der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

12. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da das ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 21.01.13
Siegel
gez. i. A. Leschke, Michael
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

13. 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 **20.12.12** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

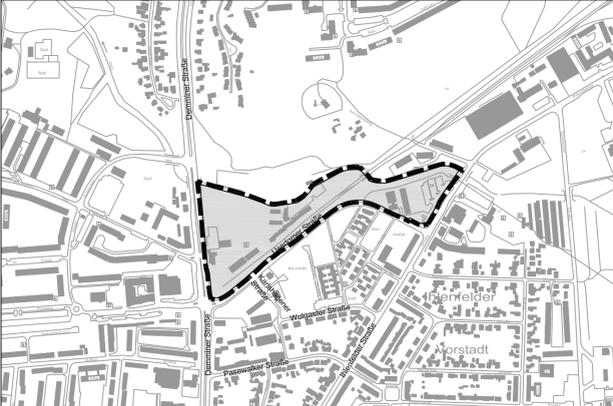
14. Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **20.12.12** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **20.12.12** gebilligt.

15. Die Satzung über den einfachen 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, 24.01.13
Siegel
gez. i. V. H. Walter
Der Oberbürgermeister

16. 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 **27.02.13** 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 **27.02.13** in Kraft getreten.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei"

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg,

Flur: 12

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Baordnung
Abteilung Stadtplanung