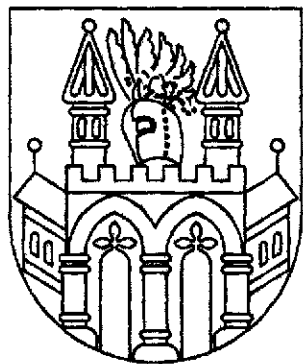
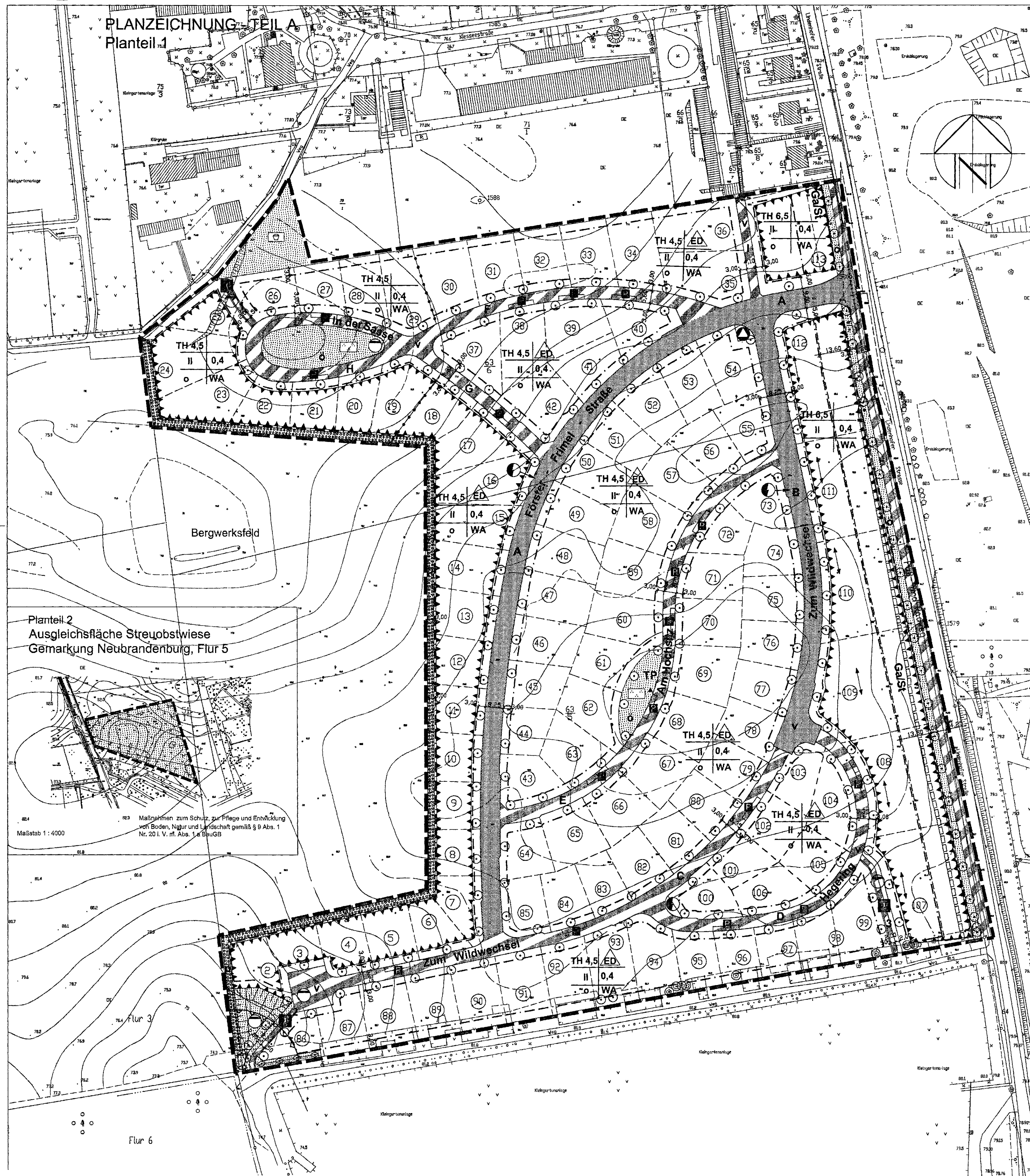




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "Lindenhofer Straße"

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. 1, S. 1950), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14. November 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 "Lindenhofer Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B erlassen:



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 BauNVO
 - 1.1. Von den gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Gartenbaufläche und Tankstellen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.2. Die Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 0,5 m zur Straßenecke der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße darf nicht überschritten werden. Maßgebend ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodennutzungsminimiert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB)
 - 1.3. Nebenanlagen sind auf den Grundstücken 3 bis 22 und 25 bis 113 entsprechend § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude, handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 - 1.2.1. Die in der Planzeichnung Planteil 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese zu einer artenreichen Mähwiese (1 x jährliche Mahd) eingesetzten Trockenrasenflächen zu entwickeln. Der Schnitt der Obstgehölze soll zweijährig erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.2.2. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind vor schädlichen Einwirkungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Im Wirtschaftsbereich zu erhaltende Bäume (Kronenbreite + 1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.2.3. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Stadtrand sind nur heimische standortgerechte Gehölze zulässig. Als Oberraster ist alle 10 m ein Baum zu pflanzen. In den Planflächen sind außer Einfriedungen bauliche Anlagen aller Art unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.2.4. An der Lindenhofer Straße sind ausschließlich Winterfäden (Tilia cordata) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.2.5. Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:
 - Einzelbäume entlang von Straßen und Wegen und die Überhälter in den Strauchhecken: Höchstmaß 2 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang.
 - Sträucher in öffentlichen und privaten Grünflächen: 1 x verpflanzt 80 - 100 cm Höhe und 2 x verpflanzt 100 bis 150 cm Höhe, je nach Art und Verwendung, sowie Heckenpflanzen der gleichen Qualität. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.2.6. Die Standorte der Verkehrswegbegleitenden Einzelbäume sind in begründeten Fällen (Grundstückszufahrt, Leitungsstrassen, Grundstücksgrenzen) ausnahmsweise um bis zu 1,5 m parallel zur Straße verschiebbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.2.7. Zu pflanzende Bäume in künftig befestigten Flächen sind mit einer Baumhöhe von mindestens 8 m zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch ein Baugeschäft als unversiegelte Fläche mit Baumstumpf vor Verdichtung zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Für festgesetzte Pflanzengrößen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - 1.3.1. Die Grünfläche am trigonometrischen Punkt ist überwiegend als Rasenfläche anzulegen. Es sind auf mindestens 75 m Sträucher zu pflanzen. Weiterhin sind vier Einzelbäume zu pflanzen. Die Senke mit der Versickerungsfläche ist als samt abgegraseter Rasenfläche auszubilden und im Randbereich mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
 - 1.3.2. Der Spielplatz ist mindestens auf je einem Viertel der Fläche als Rasenfläche und Gehölzfläche, unter Verwendung heimischer Arten zu gestalten.
 - Regelung für das Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 33 Abs. 3 LwAG M-V
Das unverschlusste Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken, außer den Parzellen 2-6 und 88-90, soll als Brauchwasser genutzt und/oder auf den Grundstücken versickert werden.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 1.5.1. Für die mit den Planflächen gekennzeichneten Flächen sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf die Grundstücke 107 bis 113 und passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf die Grundstücke 1 bis 25 vorzusehen. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Gebäudeschichten und Dämmungen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 40 dB (Grundstücke 107 bis 113) bzw. 45 dB (Grundstücke 1 bis 25) zu realisieren. Für Büroräume und ähnliches ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB zu erreichen. Für lärmabgewandte Gebäudeschichten dürfen die jeweiligen Werte um 5 dB gemindert werden.
 - 1.5.2. Entlang der Lindenhofer Straße ist im Abstand von 7,25 Metern zur B-Plan-Grenze, unmittelbar hinter der Baumreihe eine begrünte Wand mit einer Höhe von 2,50 m zur Schalldämmung zu errichten, welche ein resultierendes Schalldämmmaß von 25 dB gewährleistet.
 - 1.5.3. Im Bereich der Grundstücke 107 - 113 sind die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen. Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- ## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBO M-V
- 2.1. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur gestattet:
 - Hecke,
 - Holzzaun,
 - Ziegelpfosten- oder Natursteinmauer.
 - 2.2. Drahtzäune als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht dieser angebracht werden und diese nicht überragen. Die Höhe von zulässigen Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
 - 2.3. Die Schallschutzwandfläche entlang der Lindenhofer Straße ist mit Kletterrosen und rankenden Pflanzen zu begrünen.
 - 2.4. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsfläche individuell zu gestalten, zu erhalten und zu pflegen.
 - 2.5. Fußwege, Stellplätze, Carports und andere zu befestigende Flächen der Baugrunderfläche sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Pflaster, verguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

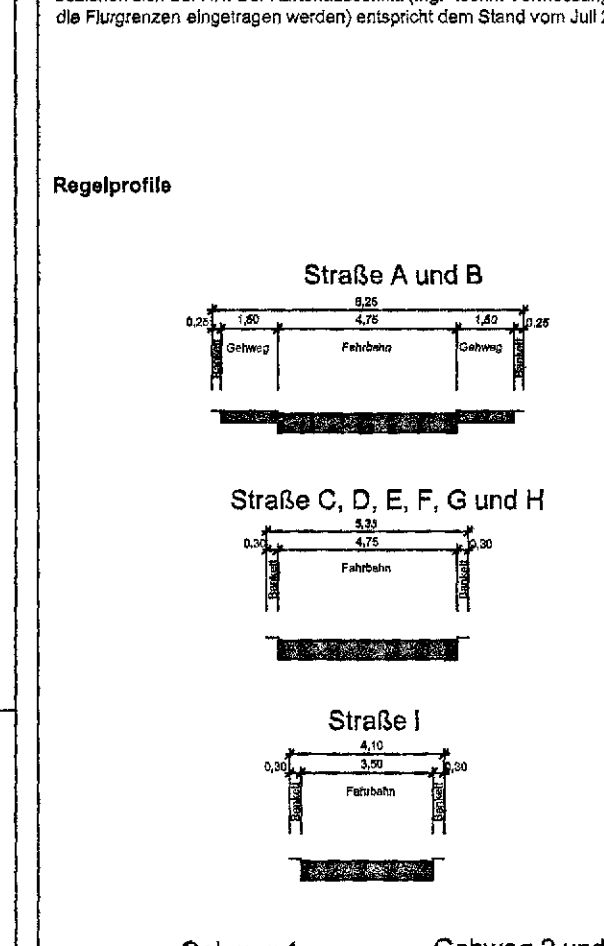
von anderen gesetzlichen Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V): Bodendenkmal
- Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster M-V (VermKatG): Aufnahmeplan (AP)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V): Bodenschutz
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG): Versickerung Niederschlagswasser
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG M-V): Waldabstand

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, 17 BauNVO)
 - z. B. 0,4 Grundflächenzahl
 - z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z. B. TH 4,5 Traufhöhe 4,5 m
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Hauptfahrrichtung
 - Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbedingter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Leitungsrecht für Abwasserkanalisation, 6 m breit
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abwasser
 - Abwasser
 - Elektricität
 - Abfall
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Parkanlage
 - Öffentlicher Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Erhaltung von Hecken
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Grünflächen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeschäftes
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze, Carports und Garagen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Schildbereich
 - Parzellierungsvorschlag
 - z. B. 12 Parzellennummer
 - z. B. A Straßenbezeichnung
 - z. B. I Wegebezeichnung
 - Ga Garagen
 - St Stellplätze
- | Traufhöhe | Hausform |
|-----------|----------|
| 41 | 1 |
- | Flurstücknummer | Flurstücksgrenze | Höhenangabe | Trigonometrischer Punkt |
|-----------------|------------------|-------------|-------------------------|
| 41 | 1 | 178 | TP |

Regelprofile



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 6. Juni 2003. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1, § 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtsanierungsamt am 28. Juni 2003 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 28. Juni 2002 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 28. Februar bis 7. März 2002 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 19. März 2002 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19. März 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14. März 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung der Bürger und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und dessen Begründung.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 1. April 2002 bis zum 15. Mai 2002 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung, Neubrandenburg, Friedrich-Ergele-Ring 63, Stadtplatzamt, gemäß § 3 Abs. 2, § 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2, § 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder der Niederschrift vorgebracht werden können, am 3. April 2002 im Stadtsanierungsamt bekanntgegeben.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Lagerung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht angefordert werden.
- Neubrandenburg, 23. Juli 2002
Leiter des Katasteramtes
- Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2, § 3 BauGB am 19. März 2002 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2, § 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14. November 2002 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2, § 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 14. November 2002 von der Stadtvertretung in Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14. November 2002 genehmigt.
- Die Satzung über den 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, 19. November 2002
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 1 und § 4 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung am 20. November 2002 im Stadtsanierungsamt öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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 20. November 2002 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichenvorschrift) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVBl. M-V S. 509)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 28) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (3. Änd. KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 8. August 2002 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtsanierungsamt Nr. 11, 11. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen

- | Im Norden: | die südliche Grenze der Flurstücke 74, 73/1, 71/1, 66/2, 65/7 und 65/5, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5 |
|---|--|
| Im Osten: <td>die westliche Grenze des Flurstückes 64, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5 (Lindenhofer Straße)</td> | die westliche Grenze des Flurstückes 64, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5 (Lindenhofer Straße) |
| Im Süden: <td>die nördliche Grenze des Flurstückes 63/5, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5, Kleingartenanlage</td> | die nördliche Grenze des Flurstückes 63/5, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5, Kleingartenanlage |
| Im Westen: <td>die östliche Grenze des Flurstückes 63/5, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5, Kleingartenanlage</td> | die östliche Grenze des Flurstückes 63/5, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 5, Kleingartenanlage |

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 76

"Lindenhofer Straße"

SATZUNG

Gemarkung Neubrandenburg Flur 5

Stadtplanungsamt

M 1:1000