SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 7 "Lindenberg-Süd"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) 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 **10.02.11** folgende Satzung über die **8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd"**, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Text - Teil B

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (9) BauNVO

1.1.1 ***Einzelhandelsbetriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sind nur im Baufeld 29 (Nahversorgungszentrum Lindenberg) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1500 m² zulässig. Entsprechend der Neubrandenburger Liste umfassen die zulässigen Waren des kurzfristigen Bedarfs folgende Sortimente:***
- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

1.1.2 ***Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten sind im "Allgemeinen Wohngebiet" unzulässig: § 1 (5) BauNVO***
- Parfümartikel
Orthopädische und Medizinische Waren
- Bekleidung und Bekleidungszubehör
- Körperwaren
- Schuhe
- Lederwaren und Täschnerwaren
- Kurzwaren
- Uhren, Schmuck, Optikartikel
- Haushaltsgegenstände, keramische Waren, Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Computer, Computerzubehör, Software,Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefongeräte
- Bücher, Fachzeitschriften (auch in elektronischer Form)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
- Antiquitäten, antike Teppiche, Antiquarite
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Sport- und Wanderschuhe
- Spielwaren
- Musikinstrumente und Musikalien

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

1.1.4 *Im Baufeld 29 wird die Obergrenze der GRZ auf 0,6 festgesetzt, entsprechend § 17 (2) BauNVO*

1.1.5 *Die nach § 4 (2), 4, 5, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.*

1.2 **Gestalterische Festsetzungen** entsprechend § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) 1,5 LBauNVO

1.2.1 Dächer der Gebäude:
- 30° - 50° Dachneigung, bei Gründach ab 18°
- Ausnahmen von der Dachneigung 30° - 50° sind in den Baufeldern zulässig, wo geneigte Dächer festgesetzt sind.
- Die Dachformen gelten auch für Nebengebäude und Garagen
- Bei Angrenzung von Garagen an höhere Gebäude gelten die Einschränkungen nicht

1.2.2 Fassade :
- ab Pultdächern und bzw. oder mit Vormauerziegeln
- Verkleidungen der Außenwände mit Holz u. ähnlichen Materialien bis max. 40 % der Wandfläche

1.2.3 Lage im Grundstück:
- mit dem Hauptdach des Gebäudes traufseitig zur Erschließungsstraße orientiert

1.2.4 Höhe:
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 500 mm über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Erschließungsstraße) liegen. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn die natürliche Geländebewegung erhalten und der Bodenaushub minimiert wird. Böschungen sind möglichst nicht steiler als 1:2 herzustellen.

1.2.5 Einfriedungen der Grundstücke sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Der Vorgarten darf nicht eingefriedet werden.

2. Mischgebiet – Baufelder 50, 51, 53

2.1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (9) BauNVO

2.1.1 ***Im Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher entsprechend § 6 (2) 3 BauNVO mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Neubrandenburger Liste zulässig:***
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Büromöbel und Bürorganisation
- Haushaltstextilien
- Möbel
- Heimtextilien
- Bodenbeläge
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe
- KfZ- und Kraftzubehör
- Blumen, Pflanzen, Saatgut mit Ausnahme von Schnittblumen
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Antriebsmittel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
Die verbleibenden Sortimente der Neubrandenburger Liste sind ausgeschlossen.

2.1.2 Die nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.2 **Gestalterische Festsetzungen** entsprechend § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) 1 LBauO M-V

2.2.1 Dachform der Gebäude:
- 30° - 50° Dachneigung, bei Gründach ab 18°
- Ausnahmen von der Dachneigung 30° - 50° sind in den Baufeldern zulässig, wo geneigte Dächer festgesetzt sind.

2.2.2 Fassade:
- wie Wohngebiet (Pkt. 1.2.2)

2.2.3 Lage im Grundstück:
- wie im Wohngebiet (Pkt. 1.2.3)

2.2.4 Höhe:
- Baufeld 53:
- max. Geschosshöhe im Erdgeschoss: 4,5 m
- max. Geschosshöhe aller übrigen Geschosse: 3,5 m

3. Gewerbegebiet – Baufelder 56, 57/Eingeschränktes Gewerbegebiet – Baufelder 58, 59

3.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen** entsprechend § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (9) BauNVO

3.1.1 ***im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher entsprechend § 8 (2) 1 BauNVO mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Neubrandenburger Liste zulässig:***
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Büromöbel und Bürorganisation
- Haushaltstextilien
- Möbel
- Heimtextilien
- Bodenbeläge
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe
- KfZ- und Kraftzubehör
- Blumen, Pflanzen, Saatgut mit Ausnahme von Schnittblumen
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Antriebsmittel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
Die verbleibenden Sortimente der Neubrandenburger Liste sind ausgeschlossen.

3.1.2 ***Im Baufeld 57 ist KFZ-Handel zulässig.***

3.1.3 ***Ausnahmen für Werkverkauf (Annex-Handel)***
Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden.
Diese Verkaufsstellen müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen.
Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.
Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerkbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen.

3.1.4 **Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.**

3.2 **Gestalterische Festsetzungen** entsprechend § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) BauO M-V

3.2.1 Höhe:
- max. Geschosshöhe im Erdgeschoss: 4,5 m
- max. Geschosshöhe aller übrigen Geschosse: 3,5 m
- Ausnahme kann je ein Geschoss höher gebaut werden, wenn das jeweils oberste Geschoss in Material und Farbe so gestaltet wird, dass es sich von den übrigen Baukörpern abhebt oder ein geneigtes Dach zumindest in Elementen angedeutet wird.

4. Textliche Festsetzungen entsprechend GOP von Dez. 1993

A Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

1. Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Bauträger herzustellen.
2. Müllplätze sind nur auf privaten Gelände zu errichten und so zu gestalten, dass Windverwirbelung von Leichtstoffflächen vermieden wird.
3. Stellplätze auf privatem Gelände sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen, je 5 Stellplätze ist ein Baum anzuordnen. Ungepflasterte Baumpflanzung ist auch möglich.
4. Vorgartenzonen sind individuell zu begrünen, je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum nach Auswahl B3 zu setzen. Die in Lageplan angegebenen Baumarten sind in dem Quartier bevorzugt zu verwenden. Artenauswahl B, B7. Auf der den Straßen abgewandten Grundstücksgrenze, ist eine Strauchpflanzung nach B6 herzustellen.
5. Die Grundstücksgrenzen der Gewerbeflächen sind, wenn im Lageplan nicht anders dargestellt mit Gehölzpflanzungen in mind. 3,0 m Breite anzupflanzen, Artenauswahl nach B2, B3, B6, B7. Abweichende Gestaltungsabsichten sind im Bauantrag zu begründen.
6. Wege in der Grünachse und an den Spielplätzen sind als wassergebundene Decke auszubilden.
7. Als Straßenbegleitgrün und in Schiffeldern sind bodendeckende Sträucher bis Gut in Höhe zu verwenden. Artenauswahl B, B6, B7.
8. Die Bepflanzung zwischen B 96 und Geh- und Radweg erfolgt entsprechend GOP der B 96 vom Juni 1992, soweit er Bestandteil des B-Plans ist. Zwischen Geh-/Radweg und den Gewerbeflächen sind nur Sträucher entsprechend B6 zu pflanzen und Bäume entsprechend C2 zu mähen.
9. Kinderspielplätze sind entsprechend Kinderspielplatzentwicklungsplan – Ratsbeschluss Nr. 37/0357/92- in einer Größenordnung von 2,5 m²/EW abzusichern: 1,2 15% Bewegungsfläche 22 35% für Schulkinder und 3,1 30% für Kleinkinder. 1) und 2.) sind als öffentliche Flächen auszuweisen. Entsprechend Bauordnung M-V ist die Spielfläche für Kleinkinder durch die Wohnungseigner auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

10. Für Grundstücksaufteilen kann der Grünordnerplan unterbrochen werden.

B Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

1. Pflanzungen auf allen Grundstücken sind von den Eigentümern durchzuführen und dauernd zu unterhalten.
2. Für Sammelstellen, Parkanlagen, Gewerbe- und Mischgebiete sowie sonstige Grünanlagen sind vorzugsweise großkronige Bäume zu verwenden, 1x=20 cm z. B. Aver - Ahorn, Quercus - Eiche, Fraxinus excelsior - Esche, Tilia - Linde, Platanus acerifolia - Platane, Robinia pseudoacacia - Robinie, Fagus sylvatica atropurea - Blutbuche, Fagus sylvatica - Rotbuche, Carpinlus betulus - Hainbuche, Latrix decidua - Lärche, Pinus nigra austriaca - Schwarzkiefer (nicht an Straßen). Baumarten sind entsprechend den Straßenbäumen zu verwenden.
3. Für die Anlegestraßen sind kleinkronige Bäume zu verwenden 1x=20 cm z. B. Cornus mas - Kornelkirsche, Aesculus carnea, "Briotii"- Scharlachkastanie, Crataegus monogyna - Weißdorn, Malus Hybriden – Zierapfel, Prunus serrulata in Sorten – Zierkirsche, Prunus subhirtella in Sorten – Zierkirsche, Rosbom Sorbus aria in Sorten – Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche.
4. Anwelchungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungstrassen des ortsansässigen Betriebs nicht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.
5. Pflanzenauswahl für Straßenbegleitgrün z. B. Hypericum calycinum – Johanniskraut, Ligustrum vulgare" Lodense" – niedriger Liguster, Pyracanta Convalaya – Feuerdorn, Symphoricarpos chenaultii, "Hancock"'– niedrige Purpurbeere , Cotoneaster Arten, Spiraea – Spierstrauch
6. Pflanzungen am Waldsaum z. B. Amelanchier ovalis – Felsenbirne, Cornus sanguinea – Roter Hartriegel, Corylus avellana – Haselnuss, Crataegus monogyna – Weißdorn, Euonymus europaea" – Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare – Liguster, Lonicera xylosteum" – Rote Heckenkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina –Wildrose, Sambucus nigra – Holunder, Viburnum opulus – Wasserschneeball.
7. Pflanzungen Feldgehölzpflanzungen z. B. Potentilla fructiosa – Fünffingerstrauch, Ribes sanguineum – Blutjohannisbeere, Salix caprea – Palmweide – Sommerweiger, Spiräa Frobelii – Strauchspiere, Spiraea thunbergii – Frühlingsspiere, Symphoricarpos orbiculatus – Korallenbeere, Salix purpurea nana – niedrige Purpurweide, Berberis, Deutzia gracilis – S