STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN Nr. 9.1
BRODA-NORD / WEITINER STRASSE

FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MIG — Mischgebiet mit begrenzter Nutzung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuchs - BauGB ; § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- GRZ 0,25 — Grundflächenzahl mit Dezimale
- GFZ (0,35) — Geschoßflächenzahl mit Dezimale
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- HD — nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- E, D, ED — nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bebauung
- a — abweichende Bauweise bis 65m Länge

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

Straßenprofile siehe Planzeichnung-Teil A

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- P — öffentliche Parkfläche
- Einfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Befahrbarer Wohnweg

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) Zweckbestimmung sh. Einschrieb
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

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

- öffentliche Grünflächen/private Grünflächen Zweckbestimmung sh. Einschrieb
- Spielplatz

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN

- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
- T — Trafostandort
- Umgrenzung der Flächen und Gebäudeseiten für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) hier: passiver Lärmschutz
- MI 3 — Einteilung in Teilflächen gem. Lärmschutzgutachten (sh. Festsetzung Nr.7)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung-Parzellengrenze oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (zB. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- 122/3 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- 40,00 — Höhenangaben auf HN bezogen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- geplante Grundstücksgrenzen
- F — Fernmeldeleitung
- Sichtdreieck

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§83 BauO)

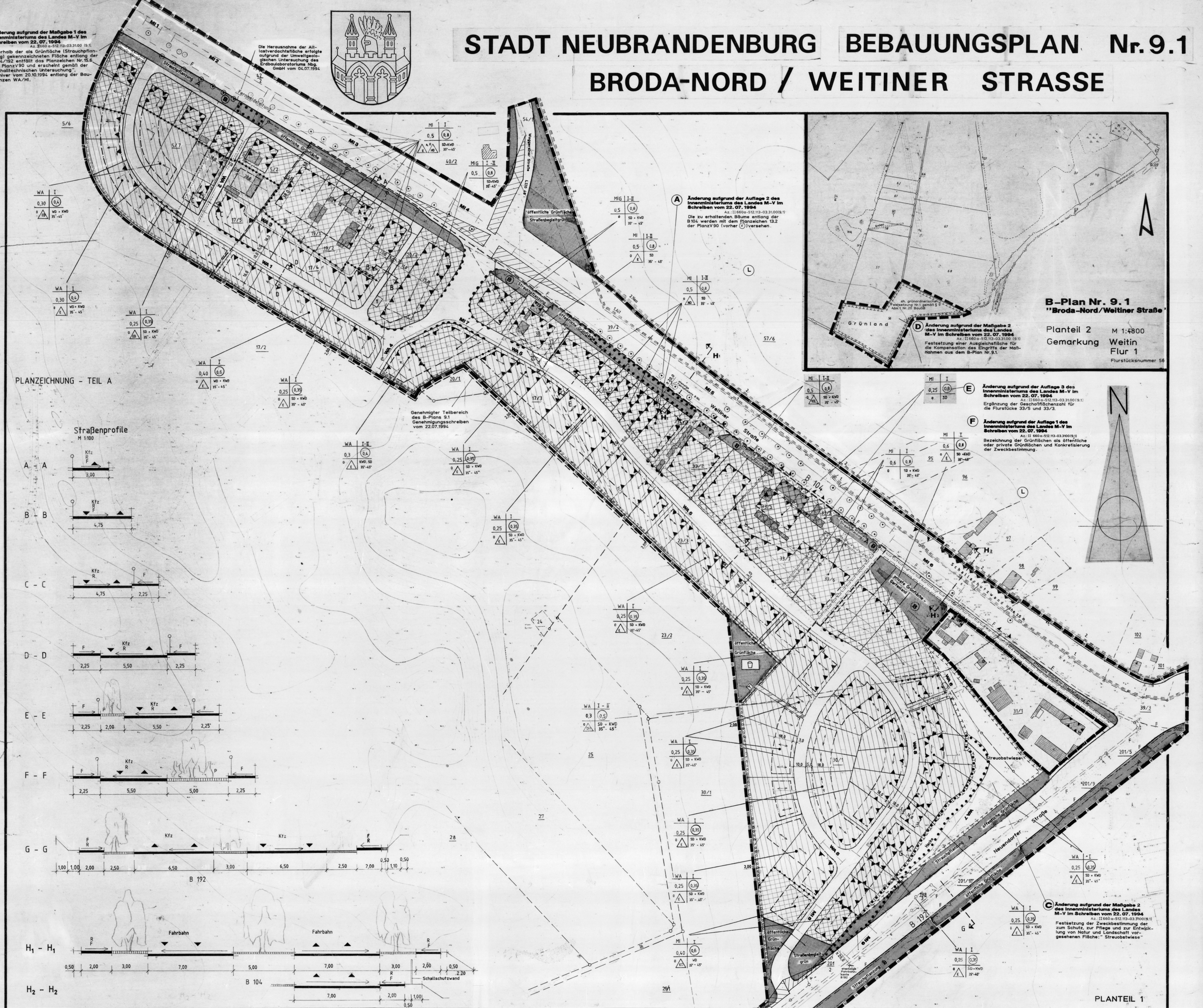
- ⟷ — Hauptfirstrichtung
- KWD — Krüppelwalmdach zulässig
- SD — Satteldach zulässig
- WD — Walmdach zulässig
- PD — Pultdach zulässig
- D — geneigtes Dach zulässig
- 35°-45° — zulässige Dachneigung in Grad

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Krappmühle
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- (L) — Landschaftsschutzgebiet

BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude



TEXT - TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bei mit MIG festgesetzten Grundstücken sind Nutzungen zulässig wie:
   - Geschäfts-und Bürogebäude
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank-und Speisewirtschaften
   - sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige Gewerbebetriebe
   - Gartenbaubetriebe
   - Wohnen nur im Zusammenhang mit oben genannten Nutzungen

   Bei mit MI festgesetzten Grundstücken sind Vergnügungs-und Tankstellen unzulässig.
   (§6 BauNVO in V.m.§1 Abs.6 BauNVO)

2. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können für Flurstücke 33/2, 33/6, 33/7 bis 20m Abstand zur Verkehrsfläche der B 104 zugelassen werden.
   (§23 Abs.3 BauNVO)

3. Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Das festgesetzte Leitungsrecht auf den Flurstücken 33/7, 33/6, 32 und 31/1 umfaßt die Befugnisse der Stadtwerke Neubrandenburg, der EMO AG Neubrandenburg, der OMG Neubrandenburg und der DB Telekom Neubrandenburg unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten. Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Grünflächen ohne Baumpflanzungen
   - unbefestigte Flächen ohne Baumpflanzungen
   - mit Verbundpflaster bzw. ähnlichen Materialien befestigte Flächen

   Die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Eigentümern
   (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

5. Aufenthaltsräume ausgebauter Dachgeschosse sind auf die festgesetzte Geschoßflächenzahl anzurechnen. (§20 Abs.3 BauNVO)

6. Für Wohnbaugrundstücke darf die Breite der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen (Anliegerbreite) max. 30m betragen, bei Eckgrundstücken max. 60m.
   (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

7. Innerhalb der mit MI 1-9 und WA 1-8 gekennzeichneten Teilflächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Außenbauteile (Wand+Fenster) der Wohngebäude folgende resultierende Mindestschalldämmaße R'w, res. einzuhalten:

Teilflächen		Anzahl der zu schützenden Gebäudeseiten sh. Planzeichnung	R'w, res DIN 4109 dB(A)
MI 1		(3)	40,0
MI 2		(2)	40,0
MI 3		(3)	45,0
MI 4		(3)	45,0
MI 5		(3)	45,0
MI 6		(1)	40,0
WA 6		(1)	35,0
WA 7	B192/104	(3)	40,0
	Wohnstraße	(1)	35,0
MI 9		(3)	45,0
MI 8		— Schallschutz nicht erforderlich	35.0
WA 8		(2)	35,0
WA 5	Wohnstraße	(2)	35,0
	Wohnstraße	(2)	35,0
	B104/ Wohnstraße	(3)	35,0
MI 7		(2)	35,0
WA 4		(2)	35,0
WA 3		(3)	35,0
WA 1		(1)	35,0
WA 2		(2)	35,0

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 Nr.1 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß §83 der Bauordnung vom 20.07.1990

1. Die Sockelhöhe der Wohn-und straßenbegleitenden Gebäude ist nur bis max.60cm - bezogen auf die Höhe der Gehwege im Straßenraum bzw. bezogen auf die natürliche Höhe des gewachsenen Terrain der Vorderfront der Gebäude-zulässig.

2.1 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachpfannen in den Farben Rot, Braun bis Schwarz zulässig.

2.2 Im südöstlichen Abschnitt die Flurstücke 30/1 u. 32 nur Rot bis Braun.

3. Dachaufbauten und-einschnitte dürfen jeweils bzw. in ihrer Summe max. 1/3. der Länge des Gebäudes betragen. Ausnahmen sind möglich bei Einhaltung der Gestaltungsabsicht.

   Die Dachneigung der Dachaufbauten muß 30°-45° betragen.

4. Drempel im Dachbereich ausbaubarer Dächer sind bis zu 60cm Höhe zulässig, bei Hangneigung ≥10% jedoch Drempelhöhen ≤1,00m erlaubt.

5. Ein Vortreten von Vordächern, verglasten Eingängen, Erkern, Balkonen, Blumenfenstern und Wintergärten kann gegenüber Baugrenzen bis max. 0,50m als Ausnahme zugelassen werden.

6. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

7. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Gehwege sind so zu errichten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen oder zumindest im Bereich des Grundstückes versickern kann (keine versiegelten Flächen).

8. Einfriedungen an den Straßen sind im Satzungsgebiet als Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00m möglich. Übrige Grundstücksgrenzen als Zaun bis 1,5m Höhe zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
I Pflanzbindungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1. Je Grundstück ist im Vorgartenbereich lagegünstig ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Grundstücken über 30m Frontlänge zur Straße ist ein weiterer Baum einzuordnen.

2. Für die Strauchpflanzung A entlang der B104/192 sind dichtwachsende Sträucher vorzusehen, Reihenabstand 1m, Pflanzabstand 1m.
   (z.B Cornus sanguinea - Hartriegel
   Prunus spinosa - Schlehe
   Viburnum opulus - gemeiner Schneeball
   Rosa canina - Hundsrose
   Ribes rubrum - Rote Wildjohannesbeere)

3. Strauchpflanzung B
   Auf je 100m² Grundfläche sind -
   1 Baum (z.B Acer pseudoplatanus - Bergahorn
   Sorbus aucuparia - Eberesche
   Quercus robur - Stieleiche
   Carpinus betulus - Hainbuche)
   In Kombination mit je 10 Sträuchern als Gruppe
   (z.B Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
   Viburnum opulus - gemeiner Schneeball
   Rosa canina - Hundsrose)
   zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen auszusäen.

4. Strauchpflanzung C
   Im Bereich der Strauchpflanzung C erfolgt die Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern, Höhe bis 0,7m und Pflanzdichte 5 Stück/m²
   (z.B. Cotoneaster dammeri - Felsenmispel
   Euonymus fortunei - Spindelstrauch
   Lonicera pileata - Heckenkirsche)

II Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1. Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehene Ackerfläche in der Gemarkung Weitin Flur 1, Flurstück 56 (6,0ha) ist in Grünland umzuwandeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.

2. Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehenen Fläche im südöstlichen B-Planbereich ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen, alten Kultursorten anzulegen (z.B. Boskoop, Breuhahn, Goldparmäne)
   Die Heckenstruktur auf der diese Fläche begrenzenden Böschungsfläche ist mit standorttypischen Sträuchern zu ergänzen, (z.B. Sambucus nigra- Holunder, Crataegus monogyna- Weißdorn, Rosa canina- Hundsrose, Hippophae rhamnoides- Sanddorn)

3. Bei der Verbreiterung der B104 ist eine Vollversiegelung im Kronentraufbereich der Alleebäume unzulässig.

HINWEISE

1. Straßenprofile
   Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sind generelle Richtlinien für die Ausführung. Sie werden durch die Ingenieurplanung in Abstimmung mit der technischen Infrastruktur im Detail endgültig festgelegt.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

3. Bei den Bodenregulierungsarbeiten nach Abbruch der ehemaligen Stallanlage ist eine Vermischung des im Bereich der Stallanlage befindlichen Bodens bis in 0,35m Tiefe vorzunehmen.

4. Anfallender Bodenaushub ist im Gebiet, begrenzt durch den Geltungsbereich, einzubauen. Eine Verkippung in andere Landschaftsbereiche ist unzulässig.

5. Bei bestehenden Gebäuden Weitiner Straße 15, 17, 19, 21 und 23 sowie der außerhalb des B-Plangeltungsbereichs liegenden Weitiner Straße 13, Neuendorfer Straße 2 und Woggersiner Straße 1 sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 40 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 35 dB (A) nicht überschritten wird. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten. Bei den außerhalb des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden Weitiner Straße 6 und 8 sollen zum Zeitpunkt des vierspurigen Ausbaues der Weitiner Straße und dem Bau der Lärmschutzwand Aufenthaltsräume in Wohnungen gegen den verbleibenden Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß die Innenraumpegel am Tag von 40 dB (A) und in der Nacht von 35 dB (A) nicht überschritten werden. Für die Anforderungen an Schallschutzfenster allgemein und Belüftungsanlagen für Schlafräume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Satzung

Satzung der Stadt Neubrandenburg über den Bebauungsplan Nr.9.1 Neubrandenburg "Broda-Nord/Weitiner Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach

§ 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 07.10.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.9.1 Broda Nord Weitiner Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A im Maßstab 1:1000) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 29.11.1990 Nr. R 07-08/90
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Nordkurier / Neubrandenburger Expreß am 12.12.90 bekanntgemacht worden.

   Neubrandenburg, den 30. 9. 93 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Neubrandenburg, den 30. 9. 93 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.10.91 durchgeführt worden.

   Neubrandenburg, den 30. 9. 93 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Neubrandenburg, den 30. 9. 93 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

5. Die Ratsversammlung hat am 27.02.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Neubrandenburg, den 30. 9. 93 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9.03.92 bis zum 9.04.92 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.02.92 im Nordkurier bekanntgemacht worden.

   Neubrandenburg, den 30. 9. 93 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 4.10.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, 4.10.93 — KVG Amt

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.10.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neubrandenburg, den 28.03.94 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

9*) Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer. 6) geändert worden.
   Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

   Neubrandenburg, den 28.03.94 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

   *) Entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.93 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 07.10.93 gebilligt.

    Neubrandenburg, den 28.03.94 — gez. Bolick, Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.07.1994 Az: II 660 a-512.113-03.3100 (9.1) für den als Teilbereich gekennzeichneten Bereich mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Neubrandenburg, den 17.01.96 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 11.04.996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
    Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.06.1996 Az.: VIII 231a-512.113-03.31.00 (9.1) wurde die Bebauungsplansatzung auch für den 2. Teilbereich genehmigt.

    Neubrandenburg, den 10.06.1996 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Neubrandenburg, den 10.06.1996 — gez. i.V. Zimmermann, Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 19.06.1996 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215, Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44,246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) und auf die Bestimmung des §5 Abs.5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V S.249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.06.1996 in Kraft getreten.

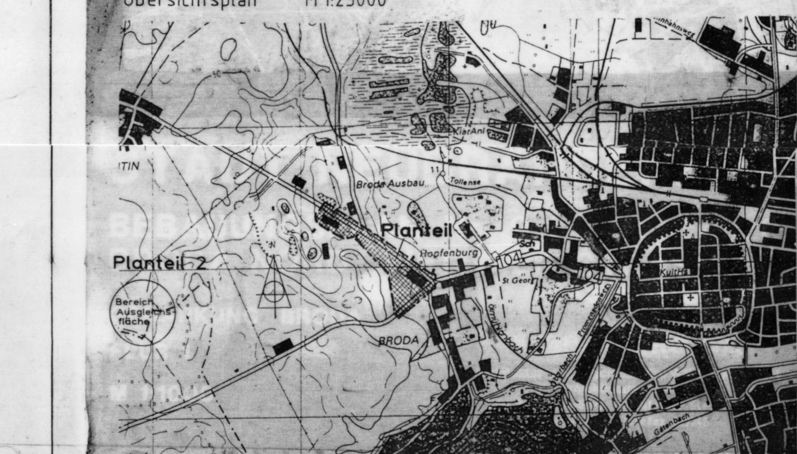
    Neubrandenburg, den 20.06.1996 — gez. zu Jeddeloh, Der Oberbürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93.

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN PLANTEIL 1

Nord/Ost :	nördliche Kante - Ausbau 104
Süd/Ost :	10m südlich der Kante - Ausbau B192 (entspricht B-Plangrenze Broda-Nord/An der Seestraße
Süd/West :	ca.40-45m Höhenlinie entsprechend Grenze zum geplanten Botanischen Garten
Nord/West :	115m von vorhandener Stallung an der B104

Übersichtsplan M 1:25000



STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 9.1 Satzung
BRODA-NORD / WEITINER STRASSE

Planteil 1	Planteil 2
GEMARKUNG BRODA	GEMARKUNG WEITIN
FLUR 1	FLUR 1
M 1:1000	M 1:4800