

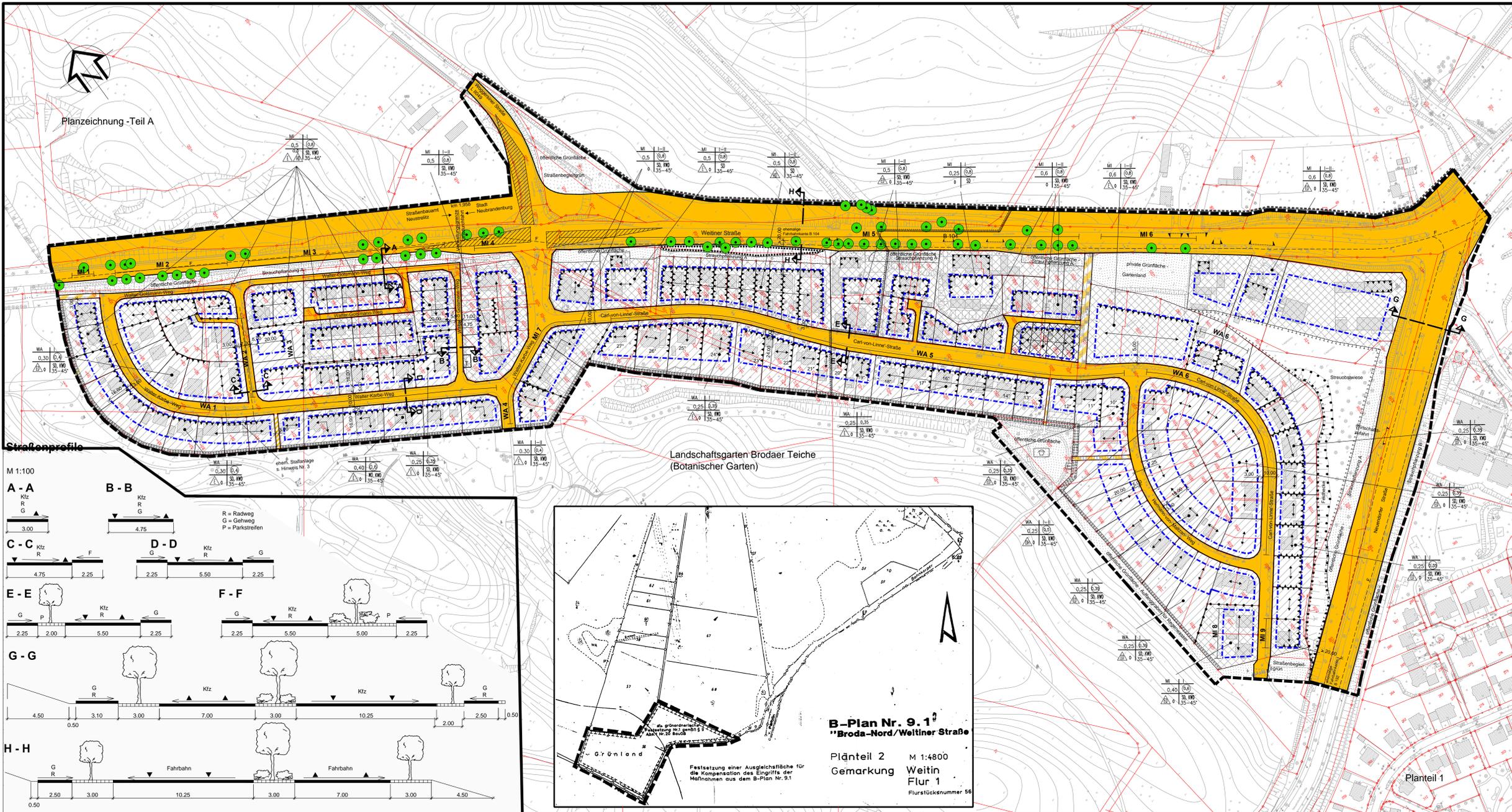


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 "Broda - Nord/Weitiner Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 2130-6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27. August 1998 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 "Broda - Nord/Weitiner Straße, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 9.1 BRODA - NORD/WEITINER STRASSE



Text-Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bei mit MI festgesetzten Grundstücken sind Vergrünungsstellen und Tankstellen unzulässig (§ 6 BauNVO in V. m. § 1 Abs. 6 BauGB).
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für Klientenhaltung sind im WA ausgeschlossen. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für an der 104 gelegene Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt Neubrandenburg können Ausnahmen auch innerhalb der 20 m Bauverzone zur B 104 für handelsübliche Gartengerätenhäuschen ca. 2,0 x 2,0 m zugelassen werden.
- Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Außenfahrtsäume ausgebauter Dachgeschosse sind auf die festgesetzte Geschosshöheanzahl anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Für Wohngebäudegrundstücke darf die Breite der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen (Anliegerstreifen) max. 30 m betragen, bei Eckgrundstücken max. 60 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 86 der LBAu M-V vom 27. April 1998

- Die Sockelhöhe der Wohn- und straßenbegleitenden Gebäude ist nur bis max. 60 cm bezogen auf die Höhe der Gehwege im Straßenraum bzw. bezogen auf die natürliche Höhe des gewachsenen Terrains der Vorverleer der Gebäude zulässig.
- Als Dachabdichtung sind nur unglasierte Dachplatten in den Farben Rot, Braun bis Schwarz zulässig.
- Als Dachabdichtung sind im südöstlichen Abschnitt nur unglasierte Dachplatten in den Farben Rot bis Braun zulässig. (Flurstücke 30/4 - 30/15, 30/17 - 30/27, 30/29 - 30/40, 30/43, 32/5 - 32/7 und 32/9 - 32/11, III. Bauabschnitt Creaplan).
- Dachaufbauten und -einschnitte dürfen jeweils bzw. in ihrer Summe max. 1/3 der Länge des Gebäudes betragen. Ausnahmen sind möglich bei Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien.
- Drempel im Dachbereich ausbaubarer Dächer sind bis zu 60 cm Höhe zulässig, bei Hangneigung 10 % sind jedoch Drempelhöhen \leq 1,00 m erlaubt.
- Ein Vortreiben von Vordächern, verglasten Eingängen, Erkern, Balkonen, Blumenfenstern und Wintergärten kann gegenüber Baugrenzen bis max. 0,50 m als Ausnahme zugelassen werden.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

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

- Je Grundstück ist im Vorgartenbereich lagigsgünstig ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Grundstücken über 30 m Frontlänge zur Straße ist ein weiterer Baum einzurorden.
- Für die Strauchpflanzung A entlang der B 104/9 192 sind dichtwachsende Sträucher vorzusehen, Reihenabstand 1 m, Pflanzenabstand 1 m.
(z.B. Cornus sanguinea - Hartweigel
Prunus spinosa - Schlehe
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rosa canina - Hundrose
Ribes rubrum - Rote Wildhagebeere)
- Strauchpflanzung B
Auf 100 m² 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 Hartweigel
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rosa canina - Hundrose) zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen anzulegen.

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

- Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehene Ackerfläche in der Gemarkung Weitin Flur 1, Flurstück 56 (6.1 ha) ist in Grünland umzuwandeln und dauerhaft extern zu pflegen.
- Für die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehene Fläche im südöstlichen B-Planbereich ist eine Streuobstwiese mit hochstammigen, alten Kulturorten anzulegen (z.B. Boskoop, Buhwin, Goldparade). Die Heckstruktur auf der diese Fläche begrenzenden Böschungfläche ist nach Sanierung des abgegriffenen Böschungslufes mit standorttypischen Sträuchern zu ergänzen (z.B. Sambucus nigra - Holunder, Cotoneaster monogyna - Weißdorn, Rosa canina - Hundrose, Hippophae rhamnoides - Sanddorn).
- Die Erhöhe OK Gelände und das Gefälle der an die Böschung zur Streuobstwiese an der B 192 angrenzenden Grundstücksflächen ist so zu gestalten, dass auf diese Fläche auftretende Niederschläge nicht über die Böschung abgeleitet werden.
- Grundstücksaufbauten, Stellplätze, Gehwege sind so zu errichten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen oder zumindest im Bereich des Grundstücks versickern kann (keine versiegelten Flächen).

HINWEISE

- Strassenprofile**
Die Aufhebung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Mäßen sind generelle Richtlinien für die Ausführung. Sie werden durch die Ingenieurlösung in Abstimmung mit der technischen Infrastruktur im Detail endgültig festgelegt.
- Für die Bodenkennlinie, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Bei Bodenerkundungsarbeiten nach Abbruch der ehemaligen Stallanlage ist eine Veranschaulichung des im Bereich der Stallanlage befindlichen Bodens bis in 0,35 m Tiefe vorzunehmen.
- Anfallender Bodenaushub ist im Gebiet, begrenzt durch den Geltungsbereich, einzubauen. Eine Verkopfung in andere Landschaftsbereiche ist unzulässig.
- Bei bestehenden Gebäuden Weitiner Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23 und der Neuendorfer Straße 2 sollen Außenblattsäume in Wohnungen und verglaste Balkone gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzelemente) geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern auf 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 Bebauungsplans bestehenden Gebäuden Weitiner Straße 4 und 8 sowie der Woggeniner Straße 1 sollen zum Zeitpunkt des vierjährigen Ausbaus der Weitiner Straße Außenblattsäume in Wohnungen gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzelemente) geschützt werden, dass die Innenraumpegel am Tag von 40 dB (A) und in der Nacht 30 dB (A) nicht überschritten werden. Für die Anforderungen an Schallschutzelemente allgemein und Belüftungsanlagen für Schallschutzelemente sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Für die Flurstücke: Nr. 32/12, 33/2, 33/3, 33/8 und 39/3 ist eine Nutzung mit größerem Verkehrsaufkommen nicht zulässig.

Zeichenerklärung PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 1-11 der BauNVO in V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO)

Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

2. MAAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 16 der BauNVO in V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO)

GRZ 0,25	Grundflächenzahl mit Dezimale
GFZ 0,35	Geschosflächenzahl mit Dezimale

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I-I Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

Nutzungsschablone	
Baugruben	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

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

- nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- abwechende Bauweise bis 65 m Länge

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

Streifenprofile siehe Nebensatzung

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg
- Einfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Erwerb
- Erhalt von Bäumen
- Erwerb von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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: s. Eintrag
- Spielplatz

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- Trafostandort
- Umgrenzung der Flächen und Gebäudesetzen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- hier: passiver Lärmschutz
- MI 3
Einteilung in Teilflächen mit Nummer gem. Lärmschutzgutzichten (s. Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Parzellengrenze oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- Höhenangaben auf HN bezogen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geplante Grundstücksgrenzen
- Fermeinteilungen
- Sichtdreieck

**8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 86 LBAu M-V**

- KWD Hauptfrucht
- SD Krüppelwalmdach zulässig
- WD Satteldach zulässig
- PD Walmdach zulässig
- D Putzdach zulässig
- D geneigtes Dach zulässig
- 35° - 45° zulässige Dachneigung in Grad

Nachrichtliche Übernahme

- Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Krappmöhe
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet

Bestandangaben nach DIN 18702

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Hinweise

- Längemaße und Höhenangaben in Meter; Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Plangrundlage ist der Vermessungsplan des Vermessungsamtes der Stadt Neubrandenburg. Stand Topographie: Juli 1993 - Mai 2003. Stand Kataster: Juli 2004.

- #### Verfahrensvermerke
- Die Stadtvertretung hat am 12. März 1998 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 sowie den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 beschlossen und die Begründung zu diesem gebilligt. Weiterhin sind diese gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 15 der Hausordnung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 18. März 1998 erfolgt.
Neubrandenburg, 28. April 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 18. März 1998 erfolgt.
Neubrandenburg, 28. April 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - Die von der Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18. März 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neubrandenburg,
Der Oberbürgermeister
 - Der katastralmäßige Bestand am August 1997 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß-gefähige, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 4. Mai 1998
gez. Unterschrift
Leiter des Katasteramtes
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28. März 1998 bis zum 27. April 1998 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 63, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. März 1998 im Stadtanzeiger ausdrücklich bekanntgemacht worden.
Neubrandenburg, 28. April 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - Die durch die Planung bestimmten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 18. März 1998 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
Neubrandenburg, 28. April 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB vorgeschriebene Anmerkungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. August 1998 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
Neubrandenburg, 28. August 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28. März 1998 bis zum 27. April 1998 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 63, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18. März 1998 im Stadtanzeiger ausdrücklich bekanntgemacht worden.
Neubrandenburg, 28. April 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KVV) ausgestellt.
Neubrandenburg, 31. August 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister
 - 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 der Hausordnung am 2. September 1998 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Bewerbung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 6 KVV i. V. hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 2. September 1998 in Kraft getreten.
Neubrandenburg, 2. September 1998
gez. zu Jeddoch
Der Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 25000

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 wurde auf der Grundlage einer Neuummessung erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 9.1 ist nur im Zusammenhang mit der Originalplanung gültig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans (BauNVO) ist der Festsetzung der Bebauungsplanung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Nord/Ost: nördliche Karte - Ausbau B 104
- im Süd/Ost: 10 m südlich der Karte - Ausbau B 192 (entspricht B - Planzone Broda - Nord/An der Seestraße)
- im Süd/West: ca. 40 - 45 m Höhenlinie entsprechend Grenze zum geplanten Botanischen Garten
- im Nord/West: 115 m von vorhandener Stellung an der B 104

Planungsgebiet: ca. 25,7 ha

STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.1 "Broda - Nord/Weitiner Straße"

Planteil 1 Gemarkung Broda Flur 1 M 1:1000
Planteil 2 Gemarkung Weitin Flur 1 M 1:4800

Fachbereich Stadtentwicklung
Alt. Bauplanung