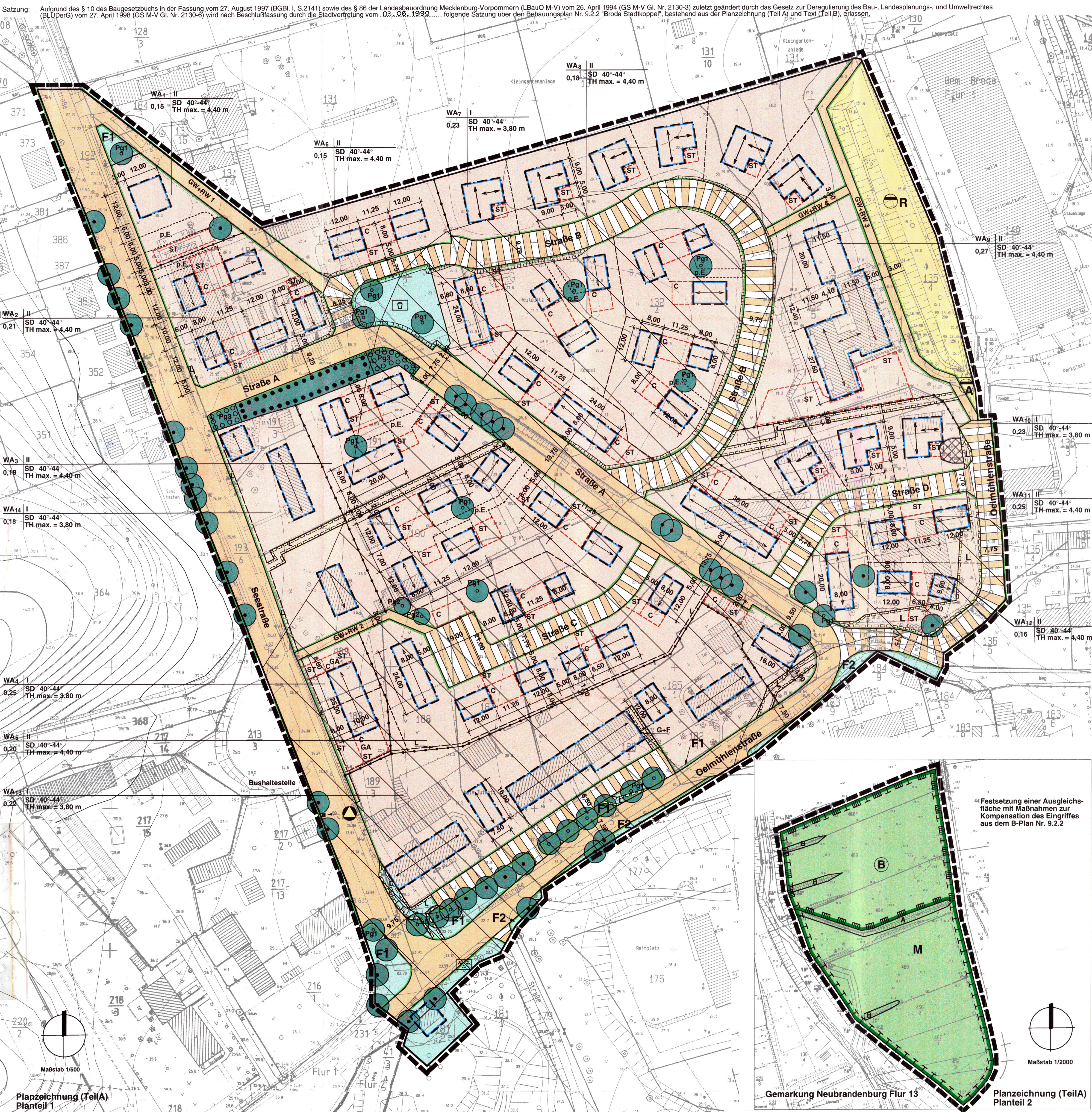


Stadt Neubrandenburg Bebauungsplan Nr. 9.2.2 Broda Stadtkoppel



Zeichenerklärung

WA	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)
z.B. 0,23	Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO)
TH max	Max. zul. Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Firsttrichtung zwingend (§9(1) 2 BauGB)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	befahrbare Wege (Mischfläche)
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)
	Abwasserpumstation (A), Regenrückhaltebecken (R)
	Standort für Recycling-Container
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Parkanlage
	Spielplatz
	Grünflächen (F1, F2)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen (M)
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 (6) BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Einzelbaum, großkronig (Pg1)
	Einzelbaum, mittelkronig (Pg2)
	Umgrenzung von Flächen (Pg3)
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
	Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen
	Sonstige Pflanzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 (5) BauNVO)
	Mit Gehrecht (G) und Fahrrecht (F) belastete Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Mit Leitungsrecht belastete Flächen (L) (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Mit Leitungsrecht belastete Flächen (L) bei schmalen Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), Carports (C), und Garagen (GA) (§ 9 (1) 14 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
	Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
	Darstellungen ohne Normcharakter
	Bestehende Klärgrube (ohne Funktion)
	Flurstücksgrenze (bestehend) mit Flurstücksnummer
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	private Erschließungsfläche, nachrichtlich ausgerufen
	GW+RW/GW
	Geh- und Radweg/ Gehweg
	Vorn. Gelände (Höheneinlie)
	Baugrundschwächezone
	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
	Satteldach
	max. zul. Dachneigung
	geschütztes Biotop gem. § 2 des 1. NatSchG M-V
	Gräben (A, B)
	Nutzungsschablone
	Baugebiet
	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl
	Dachform/Dachneigung
	maximale Traufhöhe
	Planverfasser: Schadow
	Stadtplanung und Architektur Kupfergasse 1, 73726 Eschlag Tel. 0711/35 00 90 Fax 350 86 57 Nachhallstraße 3, 14162 Falkensee Tel. 03322/20 59 11 Fax 23 62 00

Textliche Festsetzungen (Teil B)

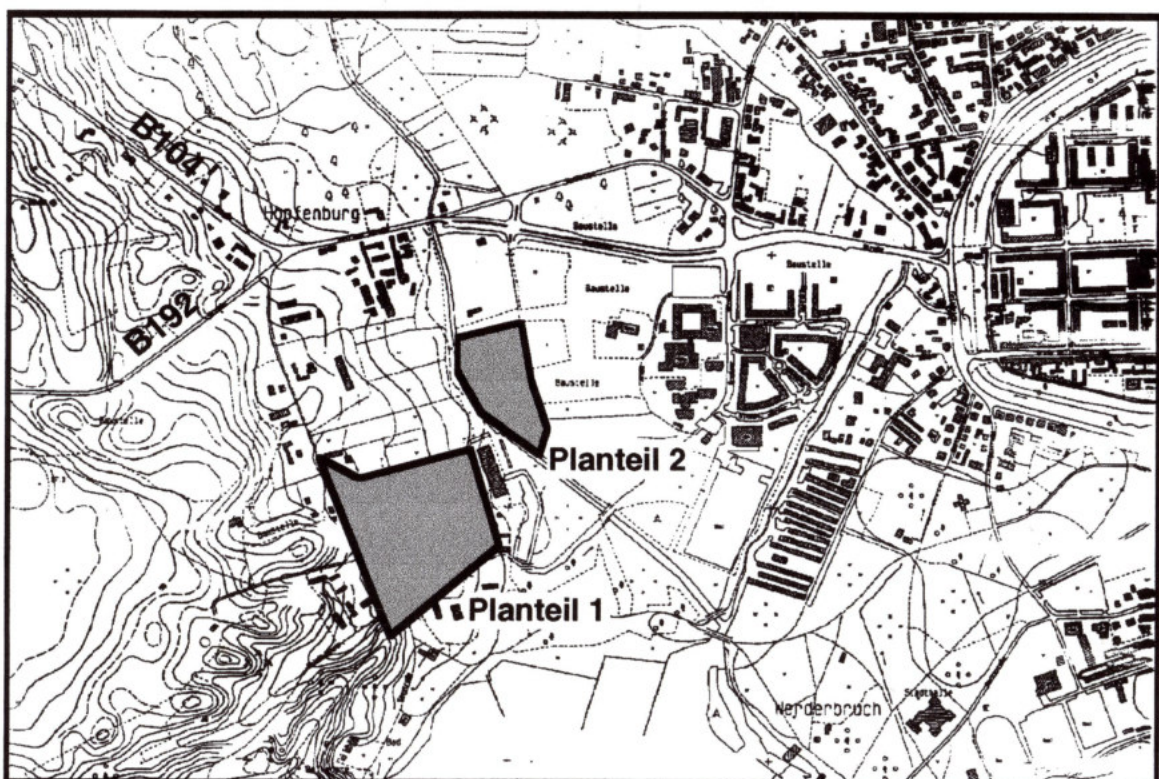
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 4 (3) 2+3+4+5 sind nicht zulässig.
- Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gem. § 19 (4) 1+2+3 BauNVO überschritten werden.
- bis 0,40 m in den Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA8, WA9, WA11 und WA13.
- bis 0,37 m in den Wohngebiet WA5.
- bis 0,35 in den Wohngebieten WA7 und WA10.
- bis 0,30 in den Wohngebieten WA6, WA12 und WA14.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)
- TH max. = max. zul. Traufhöhe, d.h.:
- Schnittpunkt der Wand mit der Unterseite der Dachhaut.
- Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- in überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Länge über 14,0 m muß der Bezugspunkt für die Traufhöhe neu ermittelt werden (Gebäudeaufstellung).
- Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Stellplätze (ST), Carports (C) und Garagen (GA) sind allgemein nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Wohngebiete WA14 und WA15. Nur in den Wohngebieten WA7 und WA10 sind Stellplätze, Carports und Garagen auch in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) i.V.m. § 11a (3) BauGB)
- Befestigung
Öffentliche Geh- und Radwege, Parkplätze sowie Gehwege, Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Terrassen auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche (M) mit Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs aus dem B-Plan Nr. 9.2.2, außerhalb des Planungsbereichs, im Planungsbereich 2, Grenzverlauf: Auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 462 nach Osten, auf der westlichen Grenze des Flurstücks 453 nach Süden, auf der östlichen Grenze des Geh- und Radweges nach Norden bis zum Geh- und Radweg (Brücke über den Oelmühlenbach).
- Der mit A gekennzeichnete Graben ist zu entsiegeln und soweit anzustauen, daß seine Vorratfunktion noch gewährleistet ist. Die Grabenböschung ist auf 1:3 abzufallen.
- Die mit B gekennzeichneten Graben sind möglichst bis an die Geländeoberkante anzustauen.
- Die Fläche ist unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten 2x jährlich zu mähen. Die Mahd ist abzuführen. Auf jegliche Düngung ist zu verzichten. Die Graben sind von jeglicher Mahd auszuschließen.
- Entlang der nördlichen und westlichen Geh- und Radwege sind als Sichtschutz für nahrungssuchende Vögel standortgerechte Einzelgehölze zu pflanzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Leitungsrecht
Die öffentlichen Versorgungsträger der Stadt Neubrandenburg erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren. Neue Leitungen sind unzulässig. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten, unzulässig.
- Geh- und Fahrrecht
Das Flurstück 186/2 erhält auf dem Flurstück 186/1 auf der dafür vorgesehenen Fläche ein privates Geh- und Fahrrecht.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Einzelbäume
Pg1 großkronige Bäume, i.d.R. Sol., StU 18 cm - 20 cm (Artenliste 1):
Zu den im Plan eingeschriebenen Bäumen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Bäume zusätzlich zu pflanzen:
- 1 Baum auf der Wendeschleife der Straße C,
- 1 Baum an der östlichen Ecke der Kreuzung Straße A / Straße B.
Pg2 mittelgroße Bäume, i.d.R. Sol., StU 18 cm - 20 cm (Artenliste 2):
Zu den im Plan eingeschriebenen Bäumen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Bäume zusätzlich zu pflanzen:
- ca. 18 Bäume auf der östlichen Seite und ca. 9 Bäume auf der westlichen Seite der Seestraße,
- ca. 3 Bäume auf der westlichen Seite der Oelmühlenstraße,
- ca. 4 Bäume auf der nördlichen Seite, ca. 8 Bäume auf der nordöstlichen Seite und ca. 6 Bäume auf der südlichen Seite der Straße A,
- ca. 23 Bäume auf der äußeren Seite, ca. 18 Bäume auf der inneren Seite der Straße B,
- ca. 4 Bäume auf der nördlichen Seite der Straße C,
- ca. 9 Bäume auf der nördlichen Seite der Straße D,
- ca. 13 Bäume als Baumreihe auf der nordöstlichen Seite des Geh- und Radweges Nr. 1.
Pg1 und Pg2:
Die Gehölze sind an den im Plan dargestellten oder im Plan beschriebenen Standorten entsprechend den Artenlisten zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Verschiebung des Standortes bis zu 3,0 m ist möglich.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pg3:
Die Flächen sind flächenhaft zu bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern (Artenliste 3+4). Auf den im Plan dargestellten Flächen sind die Bäume und Strauchgruppen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Öffentliche Grünflächen
Außer den im Pflanzgebot (Punkt 1.5.1.) festgesetzten Einzelbäumen sind zu pflanzen:
- In der Spielplatzfläche Sträucher (Artenliste 4+5). Sträucher mit giftigen oder ungenießbaren Früchten dürfen nicht verwendet werden. Die nicht bepflanzten Flächen werden als Spielplatz angelegt.
- In der Parkfläche Sträucher (Artenliste 4) zur Ergänzung des parkartigen Charakters.
- In der Grünfläche F1 die nicht bepflanzten Flächen als Wiesenflächen anzulegen und an den Flächen gegen parkende Fahrzeuge mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.
- In der Grünfläche F2 Sträucher (Artenliste 4) als Ergänzung des Waldraumes.
- Grünflächen
Die im Plan dargestellten flächenhaften Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Baumarten (Artenliste 3+4) zu ersetzen.
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einer Entfernung bis zu 2,00m von der Straßenbegrenzungslinie auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
- Dachform
Gebäude: Zulässig sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 44°. Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und von den Giebelseiten mindestens 1,0 m Abstand haben. Dachaufbauten mit einem Flachdach und Dacheinschnitten sind unzulässig. Kniestocke bis zu einer max. Höhe von 1,25 m sind zulässig. Carports, Garagen: Zulässig sind gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 44°. Flachdächer sind unzulässig. Die Firsttrichtung muß denen der angebauten Wohngebäude entsprechen.
- Dachdeckung
Gebäude, Carports, Garagen:
Zulässig ist eine rot, rotbraune, nicht glänzende Ziegeldachdeckung.
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren in der Dachfläche sind zulässig.
- Fassadengestaltung
Gebäude, Carports, Garagen:
Zulässig sind nur Holz, Klinker und mineralischer Putz. Photovoltaikanlagen in der Wandfläche sind zulässig.
- Einfriedungen
Einfriedungen sind nur zulässig als:
- zusammenhängende, freiwachsende Hecke (Artenliste 5) min. Höhe = 0,60 m, max. Höhe = 1,80 m,
- Maschenrand- oder Knüpfgeräute bis max. Höhe = 1,20 m und min. Weite über OK Gelände = 0,10 m in Verbindung mit Hecken (Artenliste 5),
- senkrechter Holzzaun mit einer Höhe von 1,80 m und einer Füllhöhe von 1,0 m in Form von Kiefern (Pinus sylvestris) und Eiben (Taxus baccata) zulässig.
Einfriedungen als Mauern sind unzulässig.
- Stellplätze
Auf der privaten Grundstücksfläche ist je 3 Stellplätze 1 mittelkroniger Baum (Artenliste 2) zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baum-scheiben (Mindestgröße = 6 qm) und Anfangsschutz gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen.
- Sonstige Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Außer den im Pflanzgebot festgelegten Einzelbäumen (s. Punkt 1.5.1.) sind anzupflanzen:
- 1 hochstämmiger Laubbau/100 qm; Nadelgehölze sind anteilig 10% in Form von Kiefern (Pinus sylvestris) und Eiben (Taxus baccata) zulässig.
- Stützmauern
Stützmauern sind unzulässig.
- Standplätze für Mülltonnen und Recycling-Container
Die Standplätze sind mit einem Sichtschutz aus blanken Pergolen oder/und Hecken (Artenliste 5) einzugrünen.
- Hinweise
1. Zum B-Plan Nr. 9.2.2., in der Anlage zur Begründung, gehört für die Belange der Grünflächengestaltung ein Grünordnungsplan (GÖP).
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde festgestellt werden, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde umgehend anzuzeigen.
3. Munitionsfunde sind anzuzeigen.
4. Für zu fallende Bäume ist gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neubrandenburg eine Fallengenehmigung zu beantragen.
5. Es hat ein schonender Umgang mit dem Boden zu erfolgen. Dazu ist der Anhang des Grünordnungsplanes bei der Ausführung zu beachten.
6. Mit neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu den festgesetzten Baumstandorten gem. DIN 18820 einzuhalten. Dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.
7. In der mit Baugrundschwächezone gekennzeichneten Fläche ist der Baugrund entsprechend den Hochbaumaßnahmen von einem Gutachter zu überprüfen.
8. Auf dem Flurstück 134 ist im Rahmen von Hochbaumaßnahmen die Klärgrube zurückzubauen.
9. Leitungen, die bis zur Inbetriebnahme neuer Leitungen notwendig sind, haben Bestandsschutz.
10. Im Bereich von Baustellen sind gem. DIN 18820 zu erhaltende Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Artenlisten
Auswahl und Empfehlung geeigneter Arten
Artenliste 1
großkronige Laubbäume z. Beispiel:
Bergahorn
Eiche
Schwarzpappel
Stieleiche
Trauben-Eiche
Winterlinde
Tilia cordata
Ulmus glabra in Sorten
Artenliste 2
mittelkronige Laubbäume z. Beispiel:
Acer campestre
Bertula pendula
Carpinus betulus
Hainbuche
Juglans regia
Prunus padus
Ulmus laevis
Corylus cordata
Robinia monophylla
Tilia cordata
Artenliste 3
kleinkronige Laubbäume für Feldgehölze z. Beispiel:
Erle
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Populus tremula
Sorbus aucuparia
Pyrus calleryana Chantylceer
Artenliste 4
Sträucher und Heister für Feldhecken und -gehölze z. Beispiel:
Hartweide
Hasel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Spiraea
Faulbaum
Hundrose
Silberweide
Holunder
Knackweide
Wolliger Schneeball
Artenliste 5
Gehölze für freiwachsende ungeschnittene Hecken z. Beispiel:
Zierquercus
Deutzia
Hypericum patulum
Ligustrum vulgare Lodense
Lonicera nitida in Sorten
Mahonia aquifolium
Fingerstrauch
Spiraea bumalda in Sorten
Artenliste 6
Gehölze für die Ausgleichsfläche:
Grünweide
Salix cinerea

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbescheid gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.1990
- Ortsüb. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.1990 / 08.04.1998
- Teilauflage des Aufstellungsbeschlusses vom 29.11.1990 durch den Beschluss der Stadtvertretung vom 08.04.1998 sowie Neufassung eines Aufstellungsbeschlusses
- Beschluß über die Veränderungssperre Nr. 13 gemäß § 14 Abs. 1 BauGB am 06.05.1998
- Beteiligung der für Raumordnung zust. Stelle gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.07.1998
- Planungsanzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG) am 14.07.1998
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.06.1998
- Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 16.12.1998
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 19.11.1998
- Entwurfs- und Offenlegungsbescheid gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.12.1998
- Ortsüb. Bekanntmachung der öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.12.1998
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 04.01.1999 bis 05.02.1999
- Unterrichtung der TÖB über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.12.1998
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückskarte nicht vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, der 05.06.99
Leiter des Katasteramtes
- Abwägungsbescheid gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB am 03.06.1999
- Mitteilung des Ergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.06.1999
- Satzungsbescheid gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 03.06.1999
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) ausfertigt.
- 23.06.1999
Neubrandenburg
Ortsüb. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung
Hinweis auf die Geltendmachung von Verfahrens-, Formvorschriften und Fehlen in der Abwägung § 214 i. BauGB und § 5 Abs. 5 KV M-V sowie auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB am 23.06.1999
- Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.06.1999

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- 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. 466)
- Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-6)
- Landesbaurordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs-, und Umweltrechtes (BLUDerG) vom 27. April 1998 (GS M-V Gl. Nr. 2130-6)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (2. Änderg. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Bescheid Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995), zuletzt geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 18.06.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V Nr. 21)



Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr.9.2.2. Broda Stadtkoppel Gemarkung Broda, Flur 1

Satzung Inkraft getreten am 23.06.99