



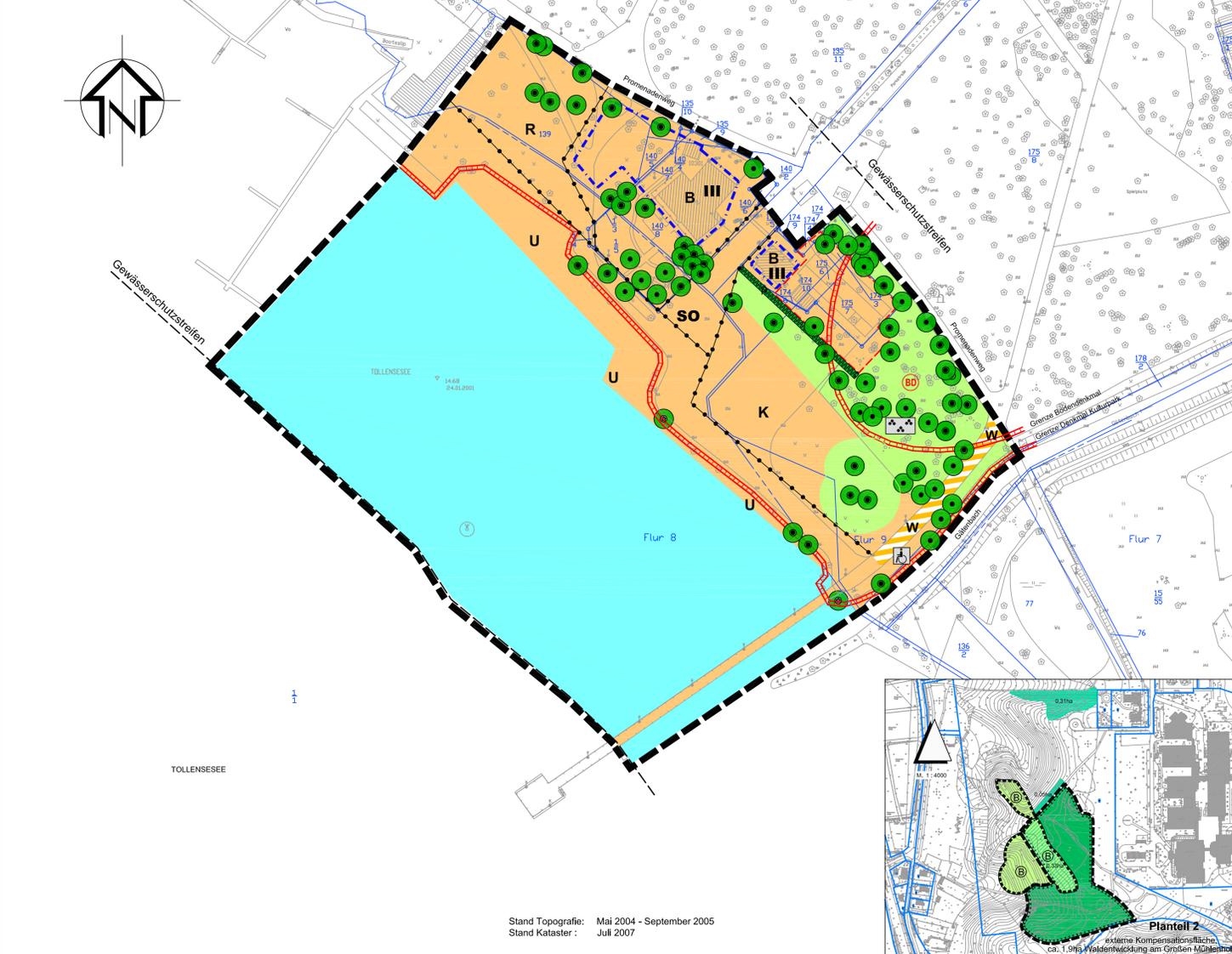
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 90.1 "Badehaus"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.12.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90.1 "Badehaus", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Plantteil 1



TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

Sondergebiet Erholungs- und Freizeitgelände (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient vorwiegend der Freizeitgestaltung (Sport, kulturelle Veranstaltungen) und der Erholung:

- Zulässig sind:
- Kioske, Schank- und Speisewirtschaften
 - Freilichtbühnen
 - Fliegende Bauten

Innerhalb des Sondergebietes sind entsprechend der gekennzeichneten Flächen folgende Nutzungen zulässig:

- B die Errichtung und der Betrieb einer Beherbergungsstätte (Hotel) einschließlich Wellnessseinrichtungen, Freianlagen, Parkplatzerweiterung
 - R die Anlage einer öffentlichen Freilfläche für Sportevents (u.a. für Bootregatten)
 - K die Anlage eines Konzertplatzes
- Auf der mit "U" gekennzeichneten Fläche ist die Neugestaltung einer Uferpromenade mit Treppen und Terrassenanlagen zulässig.
- Abweichungen von der Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen sind bei Vorlage der konkreten Objektplanung zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 20 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Auf den festgesetzten Grünflächen sind zum Schutz der solitären alten Parkbäume (Wurzelbereich der Bäume) bauliche Eingriffe jeder Art unzulässig. Im Bedarfsfall können bei Großveranstaltungen die festgesetzten Grünflächen in die Sondernutzung ausnahmsweise einbezogen werden. Entsprechende Schutzvorkehrungen wie Wurzelstützmatzen o. ä. sind vom Veranstalter in Absprache mit dem Eigentümer nachzuweisen.

2.2 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und während der Bauphase zu schützen. Im Bereich der befestigten Flächen (R, B, K) sind im Traufbereich der Bäume wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden, tiefbauliche Eingriffe in den Wurzelbereich zu erhaltender Bäume sind weitestgehend zu vermeiden.

2.3 An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Hotelneubaus ist eine Hainbuchen-Schnitthecke anzulegen. Die maximale Höhe wird auf 1,20 m festgesetzt.

2.4 Die festgesetzten Flächen für Wald am Großen Mühlenholz (Plantteil 2) sind mit standortgerechten, heimischen Baumarten aufzuforsten. Vorhandene Gehölze werden in die Aufforstung integriert. Der Außenrand der geplanten Waldfläche ist naturnah zu einem abgestuften, strukturreichen Waldrand zu entwickeln.

3. Festsetzungen auf Grundlage landesrechtlicher Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 13 Abs. 3 S. 2 LNatG M-V)

Die im Grünordnungsplan dargestellten schutzwürdigen Bäume sind mindestens bis Baubeginn der festgesetzten baulichen Nutzung zu erhalten. Brutstätten und Lebensräume baumbewohnender besonders geschützter Tierarten sind in ihrer Funktion zu erhalten.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Schutzwürdigkeit des Hotelbetriebes auf das Schutzniveau eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO gehoben. Damit wird das besondere öffentliche Interesse an der Durchführung der geplanten Veranstaltungen und die Tatsache, dass das Plangebiet durch den bestandsgeschützten Festplatz bereits vorbelastet ist, berücksichtigt.

4.2 Zur Beurteilung der Immissionen am Badehaus sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie M-V maßgebend anzuwenden.

4.3 Passive Lärmschutzvorkehrungen sind beim Umbau bestehender Gebäude bzw. beim Neubau zu treffen und die Einhaltung des Schallschutzes im Hochbau gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Es ist von einem Außenlärmpegel mindestens in Höhe des Immissionsrichtwertes von 60 dB (A) auszugehen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 86 LBauO)

5.1 Die Fassade und die Dachdeckung des Erweiterungsneubaus sind hinsichtlich der Materialien und der Farbgebung an das bestehende Hotel anzupassen: Für die Fassade sind Holz, Putz und Glas zulässig; für die Dachdeckung graumetalische Materialien (Zinkblech). Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

5.2 Für die geplante Hotelverlängerung ist in Anlehnung an das bestehende Hotel eine Dachneigung von 10 - 15° zulässig.

5.3 Die Einfriedungen des Biergartens sowie des Erweiterungsneubaus sind auf max. 1 m zuzubegrenzen, um die Blickbeziehungen zum See und in den Park nicht einzuschränken.

5.4 Der Wirtschaftshof ist mit Mauerteilen in gestaffelter Höhe und Rankelementen abzugrenzen und darf 1, 50 m nicht unterschreiten.

Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90.1 sind Bodendenkmale bekannt (BD). Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten müssen die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V, der Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie der Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

- Die Kosten für die Bergung und Dokumentation hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

- Wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

- Längen- u. Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.

Planzeichenerklärung

Plantteil 1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet Erholungs- und Freizeitgelände (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z):

III als Höchstmaß

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Behindertenparkplatz

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Parkanlage

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

8. 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 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

B Besonderer Nutzungszweck von Flächen:

- Beherbergungsbetrieb (Hotel)

W - Weg zum Fahrgastschiffanleger

R - Regattaplatz

K - Konzertplatz

U - Uferpromenade

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

100 m Gewässerschutzstreifen

Bodendenkmal

Grenze Denkmal Kulturpark

gesetzlich geschützter Baum (§ 26a LNatG M-V)

Böschung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Plantteil 2

Biotop

Inanspruchnahme Biotop

Ausgleich Biotopschutz

externe Kompensationsfläche

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPiG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

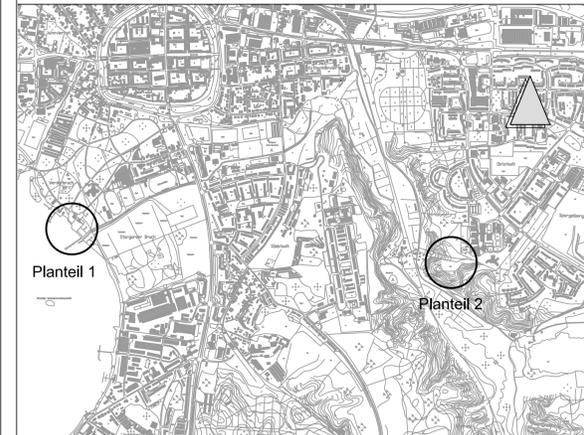
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 18.03.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 21.04.07 erfolgt.
 2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 19.12.06 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 04.01. bis 19.01.07 durchgeführt worden.
 4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 02.01.07 erfolgt.
 5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 06.09.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.10. bis zum 06.11.07 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abteilung Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.09.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
 8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, den 29.11.07
Seigel
gez. Köhn
Referatsleiter Kataster & Vermessung
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 01.10.07 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 10. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.12.07 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
 11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.12.07 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.12.07 gebilligt.
 12. 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, 22.12.07
Seigel
gez. Dr. P. Krüger
Der Oberbürgermeister
13. 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 Abs. 1 der Hauptsatzung am 23.01.08 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) 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 23.01.08 in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Nordosten:** den angrenzenden Promenadenweg (Tollenseradrundweg) und die Wendeanlage an der Parkstraße
- im Südosten:** die nördliche Uferkante des Gätenbachs und deren Verlängerung südlich der Steganlage im Tollensesee
- im Südwesten:** den Tollensesee, gedachte Linie im Abstand von ca. 100 m zur Uferlinie (Gewässerschutzstreifen)
- im Nordwesten:** Vereinshaus/Bootschuppen des SVN und Verlängerung dieser Flucht im Tollensesee
- Planungsgebiet: ca. 4,3 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 90.1 "Badehaus"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg

Flur 8, 9

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung