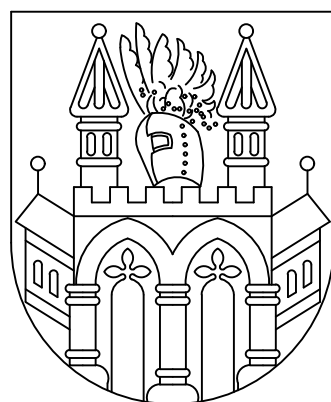


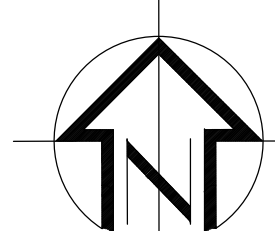


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

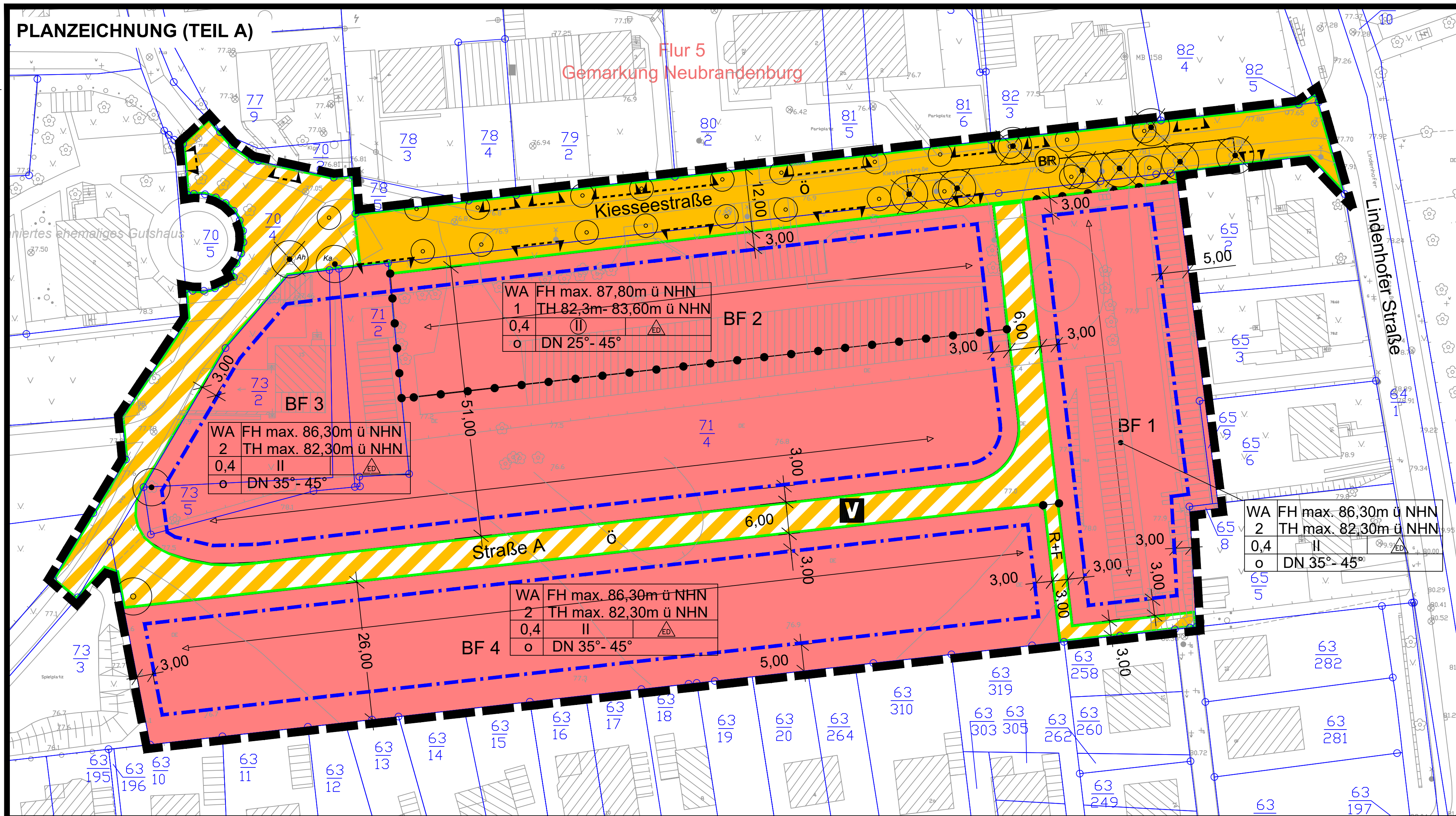
Bebauungsplan Nr.96 "An den Carlishöher Linden"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.12.19 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 96 "An den Carlishöher Linden", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften, erlassen:



0 10 20 30 40 50m



TEXT (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Im gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten §§ 12, 14, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB**
 - Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erst ab der Flucht der Hauptgebäude, zurückgesetzt zur Straße, zulässig.
 - Im Bereich der Straße A ist pro Grundstück nur eine maximal 5,00 m breite Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
 - Im Bereich der Kiesseestraße sind Einfahrten auf die Grundstücke nur innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Pflanzgebote
Auf den im Plan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in der Kiesseestraße sind Laubbäume - Winterlinden *Tilia cordata* 'Greenspire' - Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf dem im Plan festgesetzten Standort zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straße A ist eine Silberlinde *Tilia tomentosa* 'Brabant' - Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Zum Schutz vor Lärm ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:
Die maßgeblichen Immissionsorte sind hierbei die benachbarte Bebauung (gemäß TA-Lärm bei 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes) sowie bebaubare Flächen auf benachbarten Grundstücken.

Schalleistungspegel nach Herstellerangaben	Abstand (WA)
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**
 - Gestaltung von Fassaden**
 - Zulässig sind nur Putz und Vormauerziegel.
 - Holz und andere Materialien sind auf der Fassade nur bis maximal 40 % der Wandfläche zulässig.
 - Gestaltung von Dächern**
 - Für die geeigneten Dächer sind nur Dachfarben in grauen, roten und braunen Tönen zulässig.
 - Pultdächer sind nicht zulässig.
 - Doppelhäuser**
 - Doppelhäuser sind nur mit symmetrischer Gestaltung zulässig.
 - Bei einem Doppelhaus sind Dachformen, Bedachungsmaterial und Formen, Dachfarben, Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen, Fassadenmaterialien und Fassadenfarben gleich auszubilden.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur gestattet als Hecke, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer.
 - Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
 - Die Höhe der Einfriedungen entsprechend 5.4.1 und 5.4.2 ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Gestaltung der Abfall- und Wertstoffbehälterplätze**
Gemeinschaftsstellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) oder andere bauliche Maßnahmen zu öffentlichen einsehbaren Bereichen abzuschirmen.
 - Gestaltung der Vorgartenebereiche**
Der Vorgartenebereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude ist zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenebereiche sind nur maximal 30 % befestigte oder bekiesete Flächen zulässig.
 - Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBauO M-V**
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - entgegen 5.1.1 Fassaden nicht in Putz oder Vormauerziegel errichtet und entgegen 5.1.2 Holz und andere Materialien von über 40 % der Wandfläche anbringt und andere Materialien verwendet.
 - entgegen 5.2.1 andere Dachfarben als in grauen, roten und braunen Tönen verwendet und entgegen 5.2.2 einseitig geneigte Pultdächer errichtet und keine Traufe zur Straße ausbildet.
 - entgegen 5.3 Doppelhäuser uneinheitlich gestaltet.
 - entgegen 5.4.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht als Hecke, Holzzaun, Ziegel- oder Natursteinmauer ausführt und entgegen 5.4.2 Drahtzäune als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung mit Hecken errichtet.
 - entgegen 5.4.3 die Höhe der Einfriedungen entsprechend 5.4.1 und 5.4.2 von 1,20 m überschreitet.
 - entgegen 5.6 den Vorgaben mit einer befestigten oder bekieseten Fläche von über 30% ausführt.

Hinweise

- Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archaische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- Sollten im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen (veredete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) auftreten, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
- Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- Gebäudeabbrüche und Rodungen sowie Rückschnitt von Gehölzen/Hecken sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.
- Eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum 31.08. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.
- Vor dem 1. März des geplanten Eingriffs in die Gebäudestrukturen sind folgende Ersatzlebensräume funktionstüchtig in enger räumlicher Nähe zu errichten:
 - 7 witterungsbeständige Hohlennistkästen aus Holzbeton (mit Eignung für Meisen, Sperlinge oder Gartenrotschwäne) mit je einem 32er Eingloch und einem Brutraumbodenabstand von ca. 17 cm als Mäderschutz
 - witterungsbeständige Halbhohlennistkästen aus Holzbeton und Räubersicherung (mit Eignung für Hausrotschwanz, Bachstelze oder Grauschnäpper)
 - 2 Fledermausflachkästen.
- Bei Fällung älterer Bäume hat aus artenschutzrechtlicher Sicht eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen.

Kartengrundlage

Digitale Stadtkarte der Abt. Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg
Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Stand Stadtkarte: 1996-2011
Stand Kataster: 11/2019, im Maßstab 1 : 1000
Flur 5 mit Ergänzungen aus der Straßenentwurfsplanung von SKH Ingenieurgesellschaft Neubrandenburg vom 01/2019

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Kiesseestraße
im Osten: die westlichen Grundstücksgrenzen der Lindenhofer Straße 12-18
im Süden: die nördlichen Grundstücksgrenzen in der Sasse 2-18 und der Flurstücke 63/258 und 63/336
im Westen: der Spielplatz und die Kiesseestraße

Der Geltungsbereich ist 1,97 ha groß.

Planzeichenerklärung

Planfestsetzungen gemäß PlanZV

- | | |
|---|---|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Teilgebietsnummer | § 4 BauNVO |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO |
| 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) | |
| H max. 82,3m ü NHN maximale Traufhöhe in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 | |
| H 82,3m bis 83,6m ü NHN Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 | |
| H max. 87,80m ü NHN maximale Firsthöhe in Meter über dem Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 | |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| II Zahl der Vollgeschosse zwingend | |
| 1.3 Bauweise / Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| offene Bauweise | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| Stellung der baulichen Anlagen- Firststrichung der Hauptgebäude | § 2 Abs. 2 PlanZV |
| 1.4 Verkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche | |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche | |
| Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich R+ F Rad- und Fußweg | |

- 1.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr.11 BauGB**

- Ein- und Ausfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- Anpflanzen von Bäumen

2.0 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Maß der Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3.0 Nachrichtliche Übernahme

- gesetzlich geschützter Baum
gesetzlich geschützte Baumreihe

3.0 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO MV

- DN 25° - 45° Mindest- und maximale Dachneigung

4.0 Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
Baufeldgrenzen
vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
vorhandene Neben- und Gewerbeanlagen
eingemessener Baum
Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen
Bemaßung

Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	maximale Höhe der Gebäude in Meter über NHN im DHHN 2016 maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse nur Einzelhaus und Doppelhäuser zulässig
Bauweise	Dachneigung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.17 S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.18 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **21.03.19**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abridruck im Stadtanzeiger am **24.04.19** erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **16.05.19** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **04.06.19** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **04.06.19** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **04.06.19** erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom **06.06.19 bis zum 08.07.19** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abt. Stadtplanung gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Während der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauleitplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen.
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 **25.05.19** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, 18.12.19 Siegel gez. Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 05.12.19 Siegel gez. i. A. Leschke, Michael
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- 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 **11.12.19** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

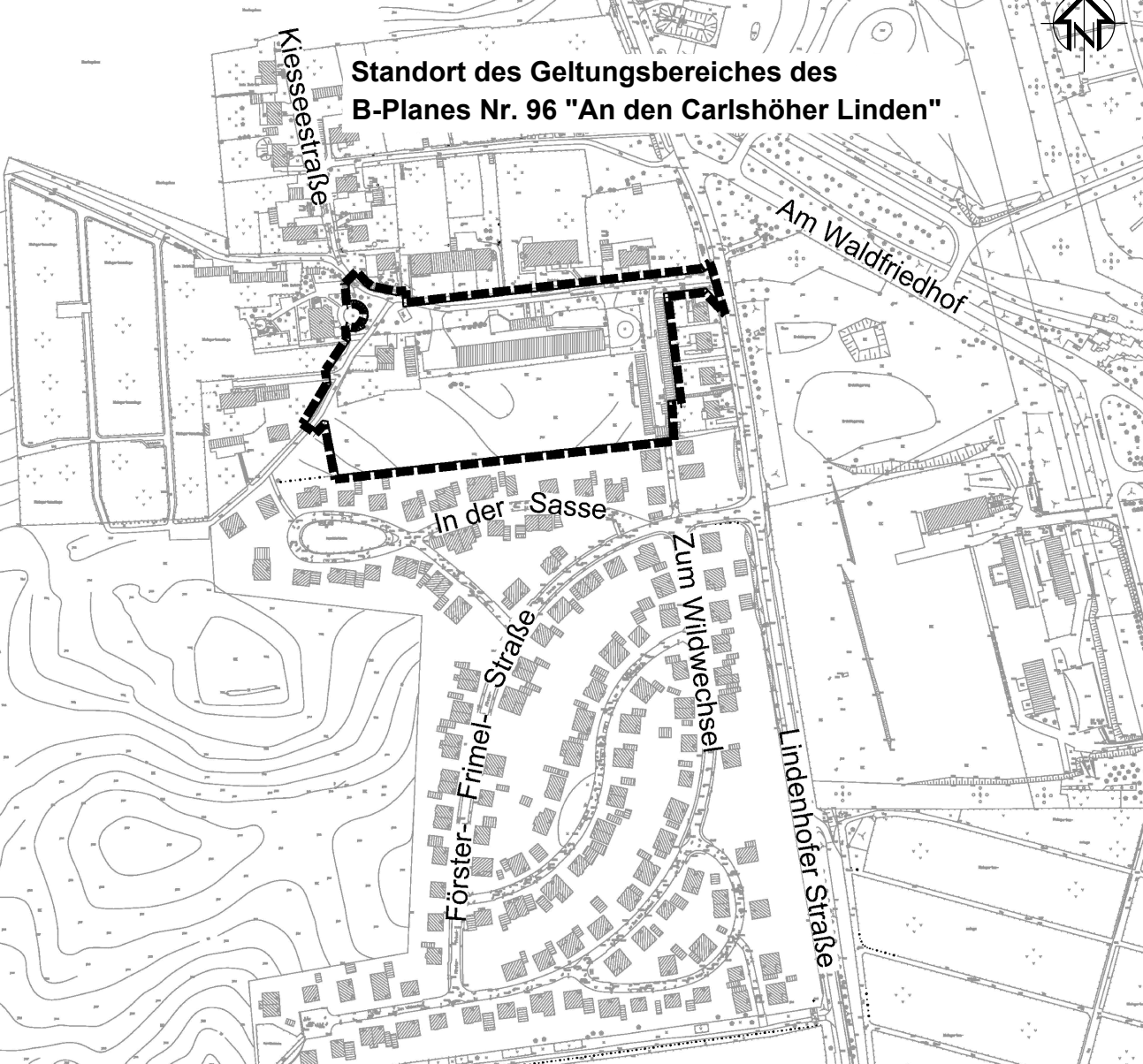
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **11.12.19** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **11.12.19** gebilligt.

Neubrandenburg, 18.12.19 Siegel gez. Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am **29.01.20** 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) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des **29.01.20** in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 30.01.20 Siegel gez. Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 96

"An den Carlishöher Linden"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Maßstab 1:500