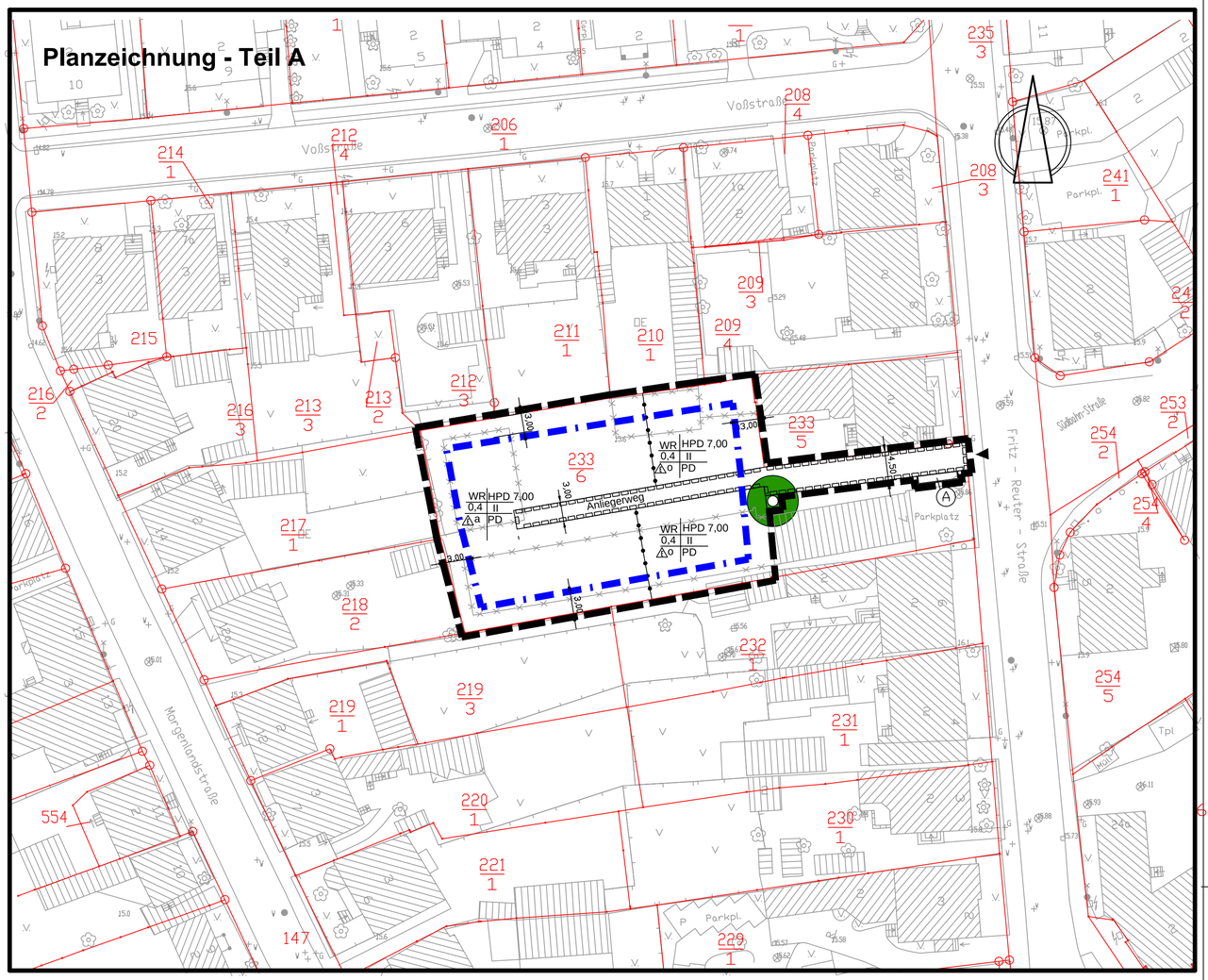
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "Fritz- Reuter- Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I S. 2141; berichtigt BGBl. 1998 , Teil I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20. Juli 2004 sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **27. Januar 2005** folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Fritz-Reuter-Straße" , bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text-Teil B

1.Planungsrechtliche Festsetzungen **gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO**

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

1.2 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.2.1 In der abweichenden Bauweise ist an die östliche Grundstücksgrenze ohne Abstand heranzubauen .

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.3.1 Die Flächenbefestigung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z.B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen.
1.3.2 Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten bzw. in Rigolenleitungen längs des privaten Wohnwegs zu versickern. Die Pflege der Rigolen obliegt den Anliegern.

1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
1.4.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr - und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der in der Stadt ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

1.5 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
1.5.1 Je Grundstück ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzvorschläge s. Begründung)

1.6 Gehölzschutzsatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) anzuwenden. Etwaige Maßnahmen sind mit der Stadt Neubrandenburg,hier Fachbereich Grün- und Freiflächen, abzustimmen. Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung entgegenstehen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 26 Abs. 3 LNatG M-V)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 6 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

2.1 Die Außenwandflächen sind als Putzfassaden auszuführen. Hervorzuhebende Bereiche (Eingangszonen, an Balkone und Terrassen angrenzende Flächen) werden durch Verkleidung mit Holz oder holzähnlichen Werkstoffen betont.
2.2 Die Dächer sind als Pultdächer auszubilden.
2.3 Dachauf- und -einbauten dürfen sich über maximal ¼ der Dachlänge erstrecken und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortgang besitzen.
2.4 Glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
2.5 Grundstückseinfriedungen zum Anliegerweg sind nur in Form von Sträuchern, Hecken oder anderen Pflanzungen bis 1,0 m Höhe zulässig.
2.6 Die auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichteten Gebäudewände sind bis zu einer Höhe von mindestens 3,0 m zu begrünen.

Planzeichenerklärung

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

WR	reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

HPD 7,00 m	Höhe baulicher Anlagen höchster Punkt des Pultdachs über dem Anliegerweg	§§ 16, 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o	offene Bebauung	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bebauung	§ 22 Abs. 4 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▼ 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. 25a BauGB

geplanter Baum

6. Sonstige Planzeichen

Geh-,Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der Flurstücke 233/5 und 233/6 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

253/2 Flurstücksgrenzen mit -nummer

15.82 vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen

Abbruch baulicher Anlagen

(A) Aufstellfläche für Abfallabholung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform (PD - Pultdach)

Hinweis

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben sind auf HN bezogen.
  Stand Topografie: Oktober 2002 - Dezember 2002
  Stand Kataster: April 2004

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Flurstücke 209/4, 210/1, 211/1, 212/3 der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg
im Osten: Flurstück 233/5 der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg, Fritz- Reuter-Straße und Grundstück Fritz- Reuter Straße 7
im Süden: Flurstück 219/3 und 232/1 der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg
im Westen: Flurstück 217/1 und 218/2 der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg

Planungsgebiet: 1800 m²

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I S. 2141; berichtigt BGBl 1998, Teil I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Kraft am 20. Juli 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S.468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S.503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29, ber. 890), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 4. März 2004
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 8. August 2002 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27. Mai 2004, in Kraft am 1. Juli 2004 (Stadtanzeiger Nr. 8, 14. Jahrgang)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **27. Mai 2004** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Bau GB i.V.m.§ 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **2. Juni 2004** erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **2. Juni 2004** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **10. Juni** bis **24. Juni 2004** durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **10. Juni 2004** erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **10. Juni 2004** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **26. August 2004** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **23. September 2004** bis zum **25. Oktober 2004** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Fachbereich Stadtentwicklung, Abteilung Bauleitplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **15. September 2004** 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 rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt.Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg , 29.07.2004 — gez. i.A. Bastian, Leiter des Katasteramtes

9. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **15. September 2004** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

10. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

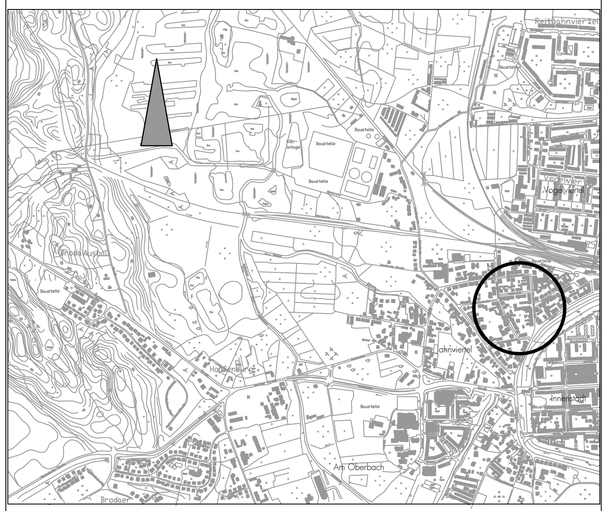
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **27. Januar 2005** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **27. Januar 2005** gebilligt.

12. Die Satzung über den vorhabenbezogenen 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, **10. Februar 2005** — gez. Dr. 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 der Hauptsatzung am **23. Februar 2005** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht woren. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und 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. Februar 2005** in Kraft getreten.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "Fritz- Reuter- Straße"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg , Flur 11

Fachbereich Stadtentwicklung,
Abteilung Bauleitplanung

Bearbeitungsstand: Oktober 2004 — M 1: 500