

"An der Tollense", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:



gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im WA alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im MI die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

1.1.4 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im WA und im MI die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens mindestens 10 cm über Gelände liegen muss. Das Gelände WA- und im MI-Gebiet muss mindestens eine Höhe von 14,10 m HN haben (Sicherung vor Überschwemmungsgefährdung).

1.1.5 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2.1 Im WA und MI ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Bau von Nebenanlagen, Garagen und Carports (§§ 12 u. 14 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Im WA, Teilfläche 2 sind Nebenanlagen, Garagen und Carports erst im Abstand von 1,50 m zum Weg zulässig.
- An der Rostocker Straße (Teil B 104) und der Bachstraße dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports erst in Flucht bzw. hinter der straßenseitig zugewandten Fassade des Hauptgebäudes angeordnet werden.

1.3.1 Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) sind schutzbedürftige Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Rostocker Straße) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Werden Schlafräume zur lärmorientierten Seite vorgesehen, sind die Fenster mit schalldämmenden Lüftern zu versehen.

1.3.2 Innerhalb der umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)" sind bei den Fassaden die nach DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile einzuhalten. In den Planflächen sind folgende Lärmpegelbereiche anzusetzen. Nach DIN 4109 Tabelle 8 ergeben sich folgende erforderliche  $R'_{w,res}$ :

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

1.1 Auf den festgestellten privaten Grünflächen sind vom Vorhabenträger entlang der Tollense einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm 3 x verpflanzl, Kronenansatz 2 m, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen (6 Stück).

Baumarten:

|         |                           |  |
|---------|---------------------------|--|
| Roterle | <i>Alnus glutinosa</i>    |  |
| Esche   | <i>Fraxinus excelsior</i> |  |

1.1.2 Zur vollständigen Kompensation sind auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücken 328/2 und 327 der Flur 13, Gemarkung Neubrandenburg (Oberbereich der Tollense westlich der Bachstraße) vom Vorhabenträger 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume

|            |                           |                  |
|------------|---------------------------|------------------|
| der Arten: | <i>Alnus glutinosa</i>    | (Roterle)        |
|            | <i>Fraxinus excelsior</i> | (Esche) oder     |
|            | <i>Prunus padus</i>       | (Traubenkirsche) |

als Hochstamm, 3 x verpflanzl, Kronenansatz 2 m, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.4.3 Die neu gepflanzten und die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.4 Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15. März bis 15. Juli) zu erfolgen.

1.4.5 Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz von Insekten Natriumdampfleuchten mit einem Licht im roten Spektralbereich zu verwenden.

2.1.1 In der Teilfläche 2 sind im WA Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Form von Zäunen und Hecken erst im Abstand von 1,50 m zum Weg (Grundstücksgrenze) zulässig.

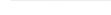
2.2.1 Im WA und MI ist der notwendige Stellplatz- und Garagenbedarf jeweils auf dem eigenen Grundstücken abzusichern. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §49 Abs. 1 LBauO M-V)

- wer im WA, Teilfläche 2 die Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht wie in 2.1.1 angegeben vornimmt.
- wer den Stellplatz- und Garagenbedarf nicht wie in 2.2.1 festgelegt auf dem eigenen Grundstück absichert

1. In den WA- Gebieten sind die Grundstückszufahrten so auszubilden, dass das Wenden für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und Besucher (Bemessungsfahrzeug PKW) auf dem privaten Weg unter Nutzung der Grundstückszufahrt möglich ist.
2. Der Weg in der Teilfläche 2 ist als Feuerwehrzufahrt auszuweisen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

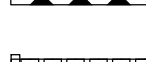
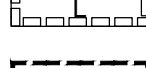
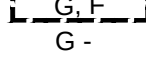
**Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

|                                                                                     |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) |
|  | Ein-/ Ausfahrt                                          |
|  | Rechtsein-/ Rechtsabbieger                              |

**Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

 Grünflächen  
p privat

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
und des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

|                                                                                     |                                                                                                                                              |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)                                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|  | Leitungsrecht zugunsten neu.sw                                                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|  | Gerecht zugunsten Anlieger, Besucher, Versorger<br>Fahrtrecht zugunsten Anlieger, Besucher, Versorger<br>Gerecht zugunsten der Allgemeinheit | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|  | Erhaltung des nach § 26 a LNatG M-V geschützter Bäume                                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
|  | - Standort außerhalb Geltungsbereich                                                                                                         |                         |
|  | geplante Fällung nach §26a LNatG M-V geschützter Bäume                                                                                       |                         |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                                         |                         |

## § 9 Abs.6 BauGB

 Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen

## Regelungen für den Hochwasserschutz

Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (potenzielles Überschwemmungsgebiet)

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**Darstellungen ohne Normcharakter**

Gebäudebestand  
 Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 interpolierte Höhenlinie 13,90 m HN  
 eingemessener Gebäuhbestand  
 Bemaßung (in Meter)

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. S. 1377), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I. S. 3316)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungs-Gesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG-M-V) vom 23.02.10 (GVBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz - LUVPG-M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVBl. M-V S. 814), geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVBl. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (StadtsZeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.10.10 (StadtsZeiger Nr. 19, 19. Jahrgang)
- Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.07.09 (BGBl. I. Nr. 51, S. 2585)

**im Norden:** durch den 7m breiten Uferstreifen an der Tollense im Bereich des FS 582  
**im Osten:** durch die westliche Grenze des Flurstückes 583/1 in der Flur 11  
**im Süden:** durch das Flurstück 2/10 in der Flur 9 (Rostocker Straße / Teil Stadtstraße)  
**im Westen:** durch die östliche Grenze der Flurstücke 580, 567, 565, 564, 563 in der Flur 11 und das Flurstück 1 in der Flur 9 (Bachstraße)

**Planungsgebiet:** 0,50 ha

**im Norden:** durch den 7m breiten Uferstreifen an der Tollense im Bereich des FS 587  
**im Osten:** durch die westliche Grenze der Flurstücke 589 und 591 in der Flur 11  
**im Süden:** durch das Flurstück 2/10 in der Flur 9 (Rostocker Straße / Teil B 104)  
**im Westen:** durch die östliche Grenze der Flurstücke 584 und 585/1 in der Flur 11  
**Planungsgebiet:** 0,63 ha

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 12 Abs. 2 i. V. m. § Abs. 3 und § 13 a BauGB) der Stadtvertretung vom **31.01.08**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch **Abdruck im Stadtanzeiger** am **20.02.08** erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **31.03.08** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgt gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom **23.04.08** bis **07.05.08** durchgeführt worden.
4. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **28.05.09** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **02.07.09** bis zum **03.08.09** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung 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 **24.06.09** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **26.06.09** erfolgt.
7. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **26.06.09** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. 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 **11.11.09** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf ist nach der Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat am **25.03.10** den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
10. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **29.04.10** bis zum **14.05.10** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung 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 **21.04.10** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

11. vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **08.07.10** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2, 4 BauGB mitgeteilt worden.
12. Der Entwurf ist nach der Auslegung geändert worden. Die Stadtverwaltung hat am **05.05.2011** den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
13. Der 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **06.06.2011** bis zum **20.06.2011** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, **Friedrich-Engels-Ring 55**, **Amt für Stadtentwicklung**, gemäß Abs. 2 § 1 BauGB zur öffentlichen Auslegung ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2, 2. BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **25.05.2011** im Stadtanzeiger ersichtlich gemacht worden.
14. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagererhellen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, 27.09.11

15. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **09.05.11** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
16. 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 **22.09.11** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
17. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **22.09.11** von der Stadtvertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **06.11.11** genehmigt.
18. Die Sitzung 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) ausgeschrieben.

Neubrandenburg, 29.09.11

19. 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 **12.10.11** im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfassungs- 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 **12.10.11** in Kraft getreten.

Gemarkung Neubrandenburg Flur 9 und Flur 11

## Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abteilung Stadtplanung

M 1: 500