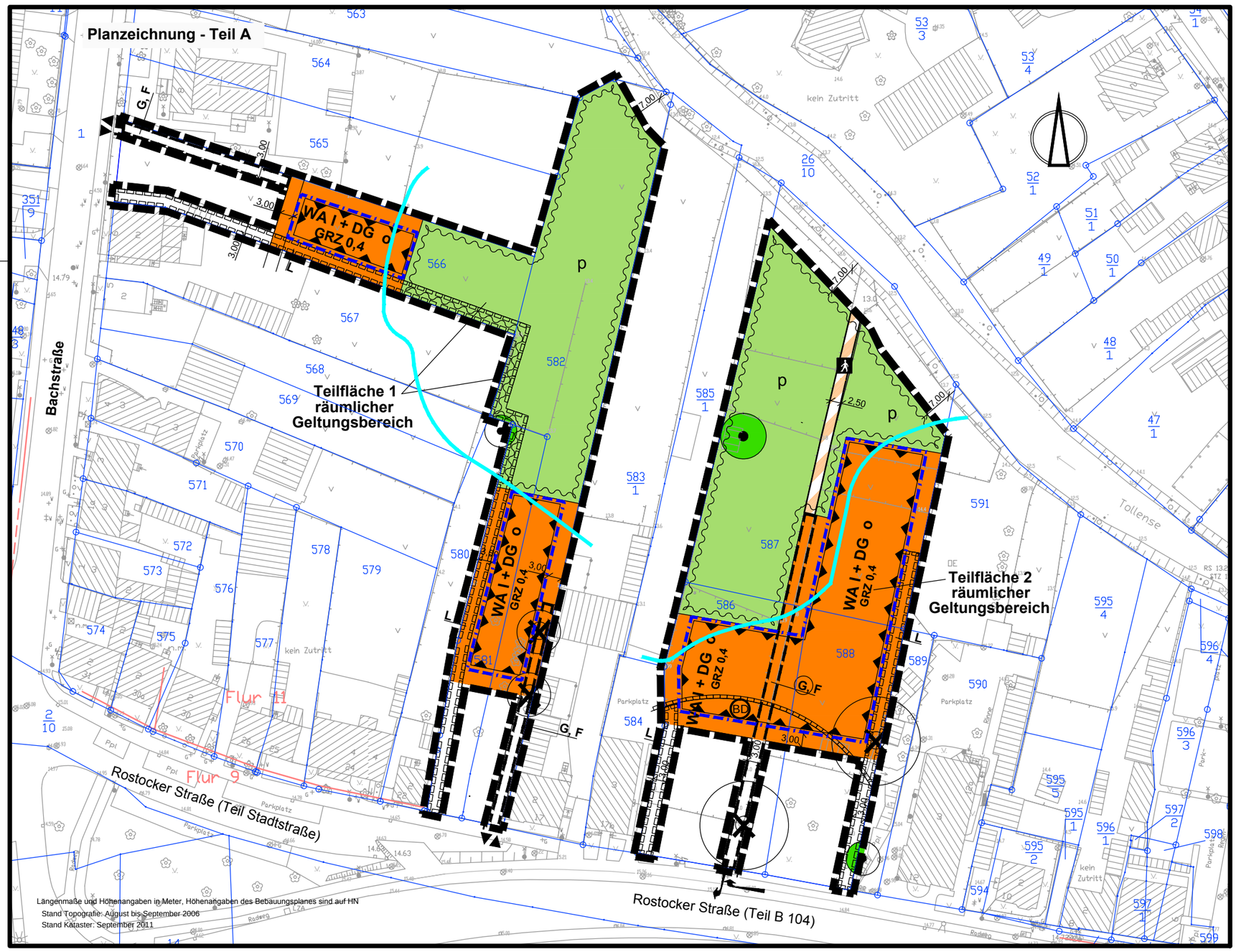
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
"An der Tollense"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **22.09.11** folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen und geändert mit Beschluss der Stadtvertretung am **20.06.13:**



Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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.

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

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

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 Im WA 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.

1.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 schallgedämpften 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:

Standort	Lärmpegelbereich/ Maßgeblicher Außenlärmpegel		Schalldämmmaß erf.R'w,res Wohnungen/ Übernachtungsräume	Büro
WA Rostocker Straße	V	71-75 dB (A)	45	40
WA Bachstr.	III	61-65 dB (A)	35	30

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.

1.4 Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.4.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind vom Vorhabenträger entlang der Tollense einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm 3 x verpflanzt, Kronenansatz 2 m, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen (6 Stück).
Baumarten:
Roterle Alnus glutinosa
Esche Fraxinus excelsior

1.4.2 Zur vollständigen Kompensation sind auf den außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücken 326/2 und 327 der Flur 13, Gemarkung Neubrandenburg (Uferbereich der Tollense westlich der Bachstraße) vom Vorhabenträger 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume
der Arten: Alnus glutionosa (Rotperle)
Fraxinus excelsior (Esche) oder
Prunus padus (Traubenkirsche)
als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 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. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

2.1 Einfriedungen

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 Stellplätze und Garagen

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

3. Ordnungswidrigkeit (§ 84 LBauO M-V)

3.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V **handelt,**

- 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

3.2 Wer ordnungswidrig handelt kann gem. § 84 Abs. 3 1 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Hinweise

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.

Planzeichenerklärung
Planfestsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I + DG	Zahl der Vollgeschosse 1 + DG (Dachgeschoss)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3/§ 20 Abs.1 BauNVO i. V. m. § 87 Abs. 2 LBauO M-V

Bauweise, Baugrenzen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

	Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO

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

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

Grünflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Grünflächen
p privat

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten neu.sw	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
G F		§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
G -	Gehrecht zugunsten Anlieger, Besucher, Versorger	
F -	Fahrrecht zugunsten Anlieger, Besucher, Versorger	
(G) -	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
	Erhaltung des nach § 18 NatSchA geschützter Bäume	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
	- Standort außerhalb Geltungsbereich	
	geplante Fällung nach §18 NatSchAG geschützter Bäume	

Nachrichtliche Übernahme — **§ 9 Abs. 6 BauGB**
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

BD	Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen	§ 9 Abs.6 BauGB

Vermerk
Regelungen für den Hochwasserschutz

	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz (potenzielles Überschwemmungsgebiet)	i.V.m. § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

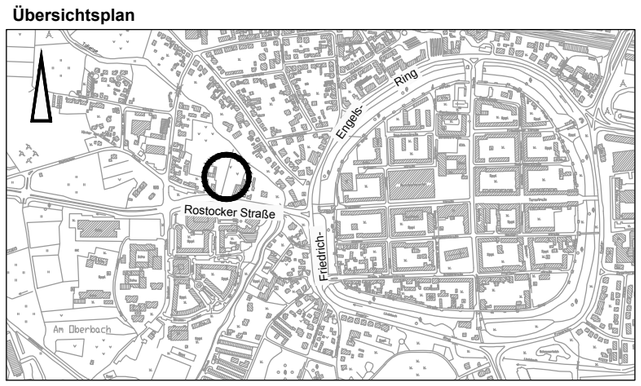
Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
173/3 Flurstücksnummer
interpolierte Höhenlinie 13,90 m HN
eingemessener Gehölzbestand
10,00 Bemaßung (in Meter)

Rechtsgrundlagen:

- 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. 2009 Teil I, Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes planungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814, geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- 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 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.09 (BGBl. I Nr. 51, S. 2585)

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
"An der Tollense"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 9 und Flur 11

Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung M 1: 1000