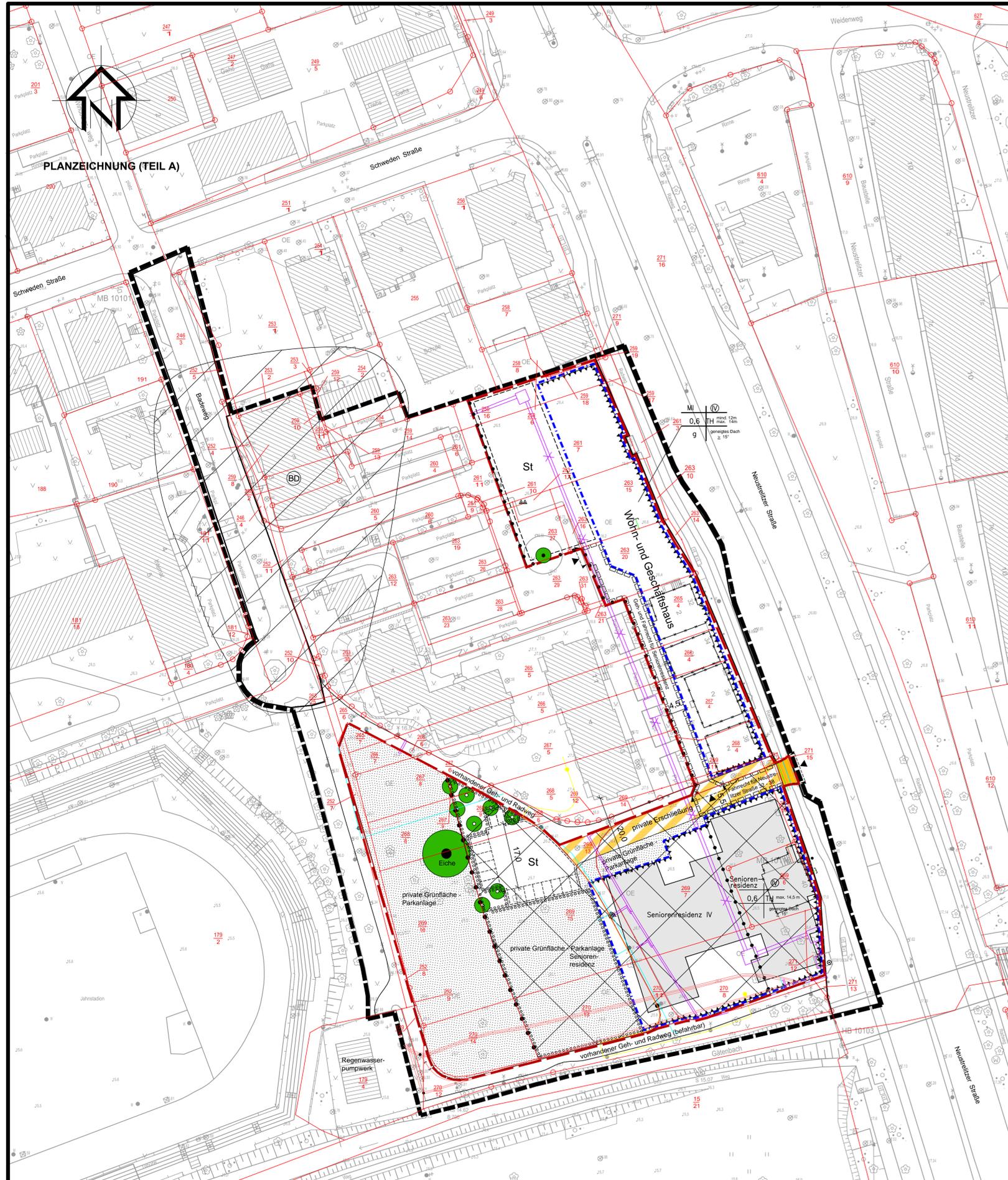




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.05 (BGBl. I S. 1224) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.03 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **01.06.06** folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



- Planungserklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 MI Mischgebiet
 Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftshaus" § 6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO
 Zahl der Vollgeschosse als Preismaß § 18 Abs. 4 BauNVO
 TH max. max. Traufhöhe über Gehweg an der Neustrelitzer Straße § 16 Abs. 3 BauNVO
 14,5m
- 3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- g geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung s. Einschrieb
 Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung s. Einschrieb
 private Grünfläche Zweckbestimmung s. Einschrieb
- 6. 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 § 6 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
 anzupflanzender Baum
 zu erhaltender Baum
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Änderungsbereich der 3. vereinfachten Änderung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hier: s. Festsatzung Nr. 1.4.1
- Abriss
 möglichst zu schützender Aufnahmepunkt
 Grundstücksfläche Seniorenresidenz
 Grundriss Baukörper Seniorenresidenz
- Bestandsangaben**
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
 vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
 Hauptgebäude
 Nebengebäude
- TK - Linien
 NSW Elektroleitung
 NSW KFA
 NSW Gasleitung
 NSW Wasserversorgung
 NSW Fernwärmeleitung
 NSW Fernwärmeleitung außer Betrieb
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
- Bodendenkmal
- Hinweise**
- Außerhalb des gekennzeichneten Änderungsbereichs gilt die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg", rechtskräftig seit 30. September 1998.
 - Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - Längermaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf HN bezogen.
- Stand Topographie: Juni 2005
 Stand Kataster: Mai 2006

- TEXT-TEIL B**
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 1.1.1 Im Mischgebiet mit der Zweckbestimmung "Wohn- und Geschäftshaus" sind zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 1.2.1 Die Flächenbefestigung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z.B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen.
 1.2.2 Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen des Seniorenpflegeheim ist in der privaten Grünfläche in Regenwasser-Rückhalteleichen zu sammeln. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in den Gärten abzuliefern. Die Einleitgenehmigung ist einzuholen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
- 1.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 1.3.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der in der Stadt ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die im Plan dargestellten und weitere unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- 1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 1.4.1 An den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern im Mischgebiet entlang der Neustrelitzer Straße sind an den Fassaden straßenseitig resultierende Schallschirmmaße der Außenbauteile bei Wohnnutzung/Büro von mindestens 50/45 dB sicherzustellen.
 Für das Seniorenpflegeheim gilt die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.
- 1.5 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 1.5.1 Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen der Seniorenresidenz sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. Auf 10 lfd. m Grenze ist ein Baum zu pflanzen. Diese Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
 1.5.2 Geschlossene Wäldchen über 50 m² sind mit Verkalbegrünung zu versehen.
 1.5.3 Stellflächen auf dem Grundstück sind so zu gliedern, dass auf 5 Stellplätze ein Baum entfällt.
 1.5.4 Im Traufbereich der festgesetzten Eiche sind Bodenversiegelungen sowie Bodenauflage und abtrag unzulässig.
 1.5.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen ist je angefangene 100 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen und zu erhalten.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)**
 2.1 Im Änderungsbereich sind die Dächer als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.
 2.2 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

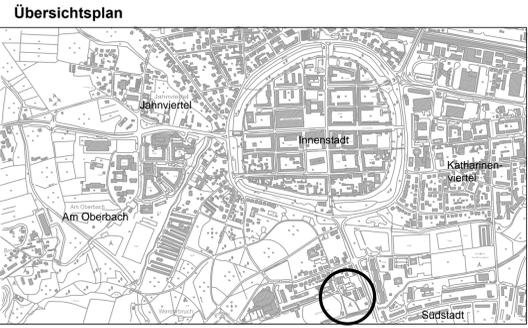
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **02.01.06** beteiligt worden. Die erstmalige Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **02.01.06** erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **02.01.06** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgt gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **02.01.06** bis **02.01.06** durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **02.01.06** erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **02.01.06** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **15.12.06** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **05.01.06** bis zum **06.02.06** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abteilung Bauleitplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 **28.12.06** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - 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 10.05.06 gez. I.A. Köhn
Leiter des Katasteramtes
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **02.01.06** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet 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 **01.06.06** 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 **01.06.06** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **01.06.06** 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, 19.06.06 gez. Dr. Paul 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 **21.06.06** im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. 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 **21.06.06** in Kraft getreten.

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.05 (BGBl. I S. 1224)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz 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. I S. 58)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVBl. M-V S. 690)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1, GVBl. M-V S. 503)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.05 (GVBl. M-V S. 640)
 - 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)

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Flurstück 253/1 sowie die Südgrenze der Grundstücke Schwedenstraße 1 und 2 und der Neustrelitzer Straße 24,
 im Osten: die westliche Fahrbahnkante der Neustrelitzer Straße,
 im Süden: der Gärtenbach,
 im Westen: die westliche Straßenbegrenzungslinie des Badewegs, der östliche Außenzaun des Jahnstadions und das Flurstück 179/4 (Regenwasserpumpwerk).

Planungsgebiet: 2,28 ha



STADT NEUBRANDENBURG

3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 9

Satzung

Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abteilung Bauleitplanung

Bearbeitungsstand: Mai 2006 M 1:500