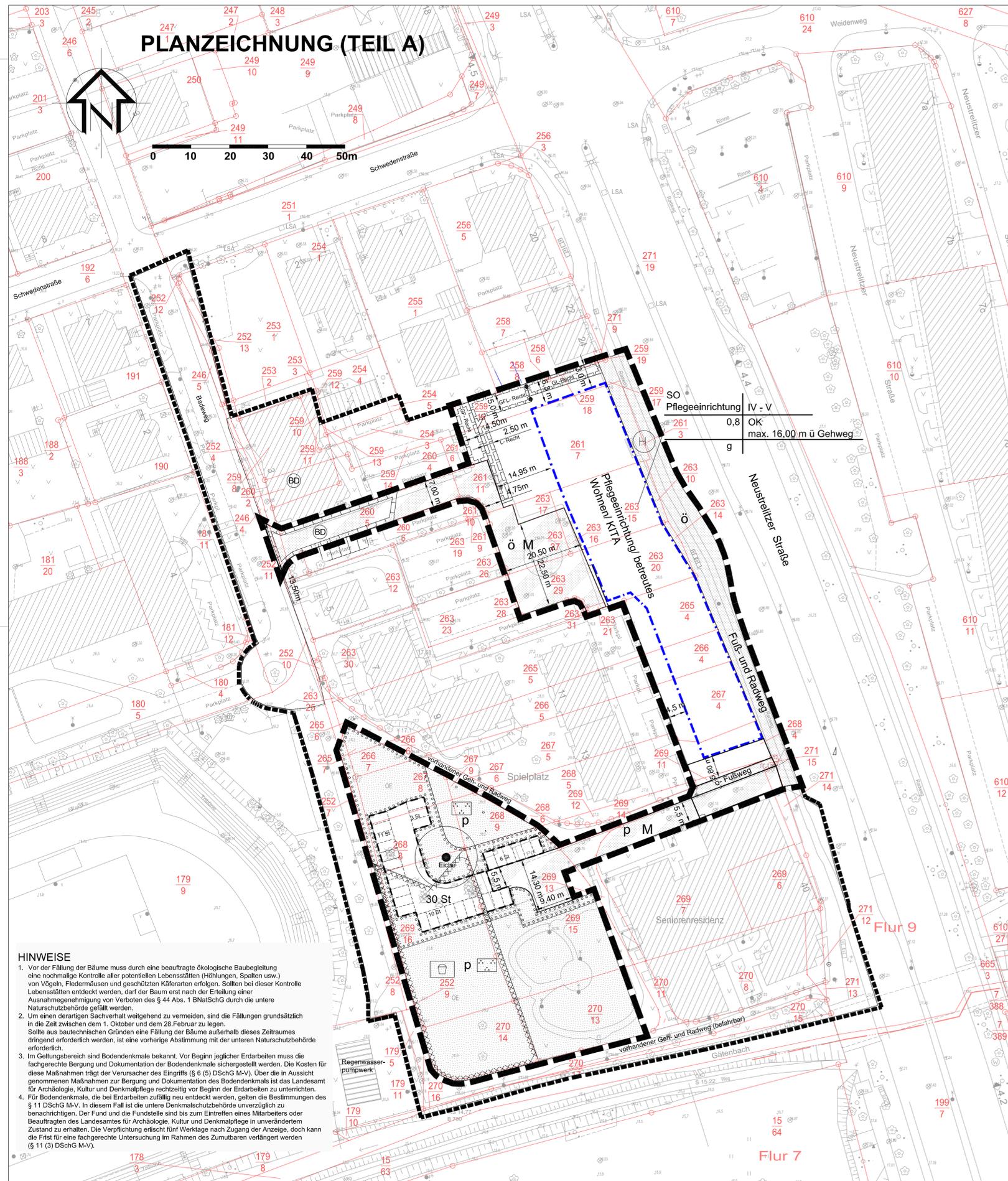




# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 15.07.14 (BGBl. I S. 954) in Verbindung mit § 13 a und § 12 BauGB sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.02.15 folgende Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

0 10 20 30 40 50m

### Planzeichenerklärung

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>	
SO sonstiges Sondergebiet Pflegeeinrichtung		§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>	
IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß max. Höhe des Gebäudes über Gehweg an der Neustrelitzer Straße		§ 16 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 3 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>	
0,8 g Grundflächenzahl (GRZ) geschlossene Bauweise Baugrenze		§ 16 Abs. 2 BauNVO § 16 Abs. 4 BauNVO § 23 Abs. 1 BauNVO
<b>4. Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB</b>	
Ö öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie		H Bushaltestelle
M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung- Mischverkehr Ö-öffentlich p-Privat		
<b>5. Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>	
p private Grünfläche		
<b>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB</b>	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhaltender Baum		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
<b>7. Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>	
Änderungsbereich der 4. Änderung Umgrünung von Flächen für Stellplätze Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL-Recht: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GL-Recht: Geh- und Leitungsrecht L-Recht: Leitungsrecht GF-Recht: Geh- und Fahrrecht Bemaßung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>	
BD Bodenndenkmal		
<b>Vermerk</b>	<b>§ 9 Abs. 6a BauGB</b>	
Hochwasserrisikogebiet - 100jähriges Ereignis Überschwemmung Gärtenbach Geltungsbereich des gesamten vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße / Badeweg"		
<b>Bestandsangaben</b>		
267 Flurstücksgrenzen mit -nummer 16,6 vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen		Baum Abbruch Schacht
<b>Nutzungsschablone</b>		
Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Bauweise	Zahl der Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen	Plangrundlagen: Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92. Stand Topografie: März 2011 Stand Kataster: November 2013

### TEXT- TEIL B

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO)**  
 1.0 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB.

**1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Pflegeeinrichtung" sind nur zulässig:  
 - eine Pflegeeinrichtung,  
 - eine Kindertagesstätte mit Spielplatz,  
 - Wohnungen für betreutes Wohnen  
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und dienstleistende Gewerbebetriebe, die in Zusammenhang mit der Pflegeeinrichtung stehen sowie die dazugehörigen Funktionsbereiche, Nebenanlagen und Stellplätze

**1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise mit technischen Gebäudetellen ( Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung) um maximal 2,00 m überschritten werden.

**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.

**1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 1.4.1 Das festgesetzte Fahrrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit.  
 1.4.2 Das festgesetzte Fahrrecht besteht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 254/3, 258/8, 259/14, 260/4 und 261/6 der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg zur verkehrlichen Erschließung.  
 1.4.3 Das festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ihre Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

**1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen- Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 1.5.1 Bei der zur Neustrelitzer Straße gerichteten Fassade, die im Lärmpegelbereich VI liegt und den zur Neustrelitzer Straße 24 und zur Seniorenresidenz gerichteten Fassaden, die im Lärmpegelbereich V liegen, sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schallwirkung die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen in den Bereichen dieser Fassaden entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen auszubilden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenzuständen und Sanatorien erf. R' <sub>w,ext</sub> des Außenbauteiles in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	bes. Anforderungen	50	45

1.5.2 Die Fenster der Schlafräume, die zur Neustrelitzer Straße, zum Gebäude Neustrelitzer Straße 24 und zur Seniorenresidenz gerichtet sind, sind mit schalldämmten Lüftungselementen einzubauen.

**1.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**  
 1.6.1 Geschlossene Wandflächen über 50 m<sup>2</sup> sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.  
 1.6.2 Im Wurzelbereich der festgesetzten Eiche ( Kronentraufe +1,50 m) sind Bodenversiegelungen sowie Bodenauf- und abtrag unzulässig.  
 1.6.3 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot sind mindestens 10 hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und zu erhalten.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**  
 I.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V)  
 2.1 Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.  
 2.2 Werden Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter nicht mit Sichtschutz versehen und begrünt, ist diese Zuwiderrhandlung eine Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V.

### HINWEISE

1. Vor der Fällung der Bäume muss durch eine beauftragte ökologische Baubegleitung eine nochmalige Kontrolle aller potentiellen Lebensstätten (Höhlungen, Spalten usw.) von Vögeln, Fledermäusen und geschützten Käferarten erfolgen. Sollten bei dieser Kontrolle Lebensstätten entdeckt werden, darf der Baum erst nach der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

2. Um einen derartigen Sachverhalt weitgehend zu vermeiden, sind die Fällungen grundsätzlich in die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu legen. Sollte aus bautechnischen Gründen eine Fällung der Bäume außerhalb dieses Zeitraumes dringend erforderlich werden, ist eine vorherige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

3. Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Archäologie, Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

4. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Archäologie, Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.02.2014. Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/ Badeweg" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 19.03.2014 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 27.03.2014 den Entwurf der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Die für Raumordnung zuständige Stelle hat sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Schreiben vom 26.05.2014 am Verfahren beteiligt. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 23.04.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Abstimmung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2014 erfolgt.

7. Der Entwurf der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.04.2014 bis zum 26.05.2014 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engel-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 16.04.2014 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, 27.02.2015  
 Siegel  
 gez. i. V. H. Walter  
 Der Oberbürgermeister

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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

Neubrandenburg, 24.02.2015  
 Siegel  
 gez. M. Leschke  
 Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt

9. 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 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

10. Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 05.02.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 05.02.2015 getilligt.

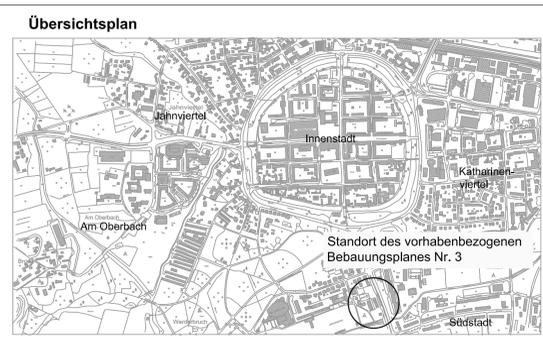
11. Die Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, 27.02.2015  
 Siegel  
 gez. i. V. H. Walter  
 Der Oberbürgermeister

12. 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 25.03.2015 im Stadtanzeiger örtlich 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 Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des 25.03.2015 in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.14 (BGBl. I S. 954)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter 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)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz 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)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVBl. M-V Nr. 13, S. 383)
- 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, geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 18.09.14, in Kraft seit 15.10.14.



## STADT NEUBRANDENBURG

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

Gemarkung Neubrandenburg Flur 9

**Satzung**

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung,  
 Abteilung Stadtplanung

Maßstab: 1 : 1000