



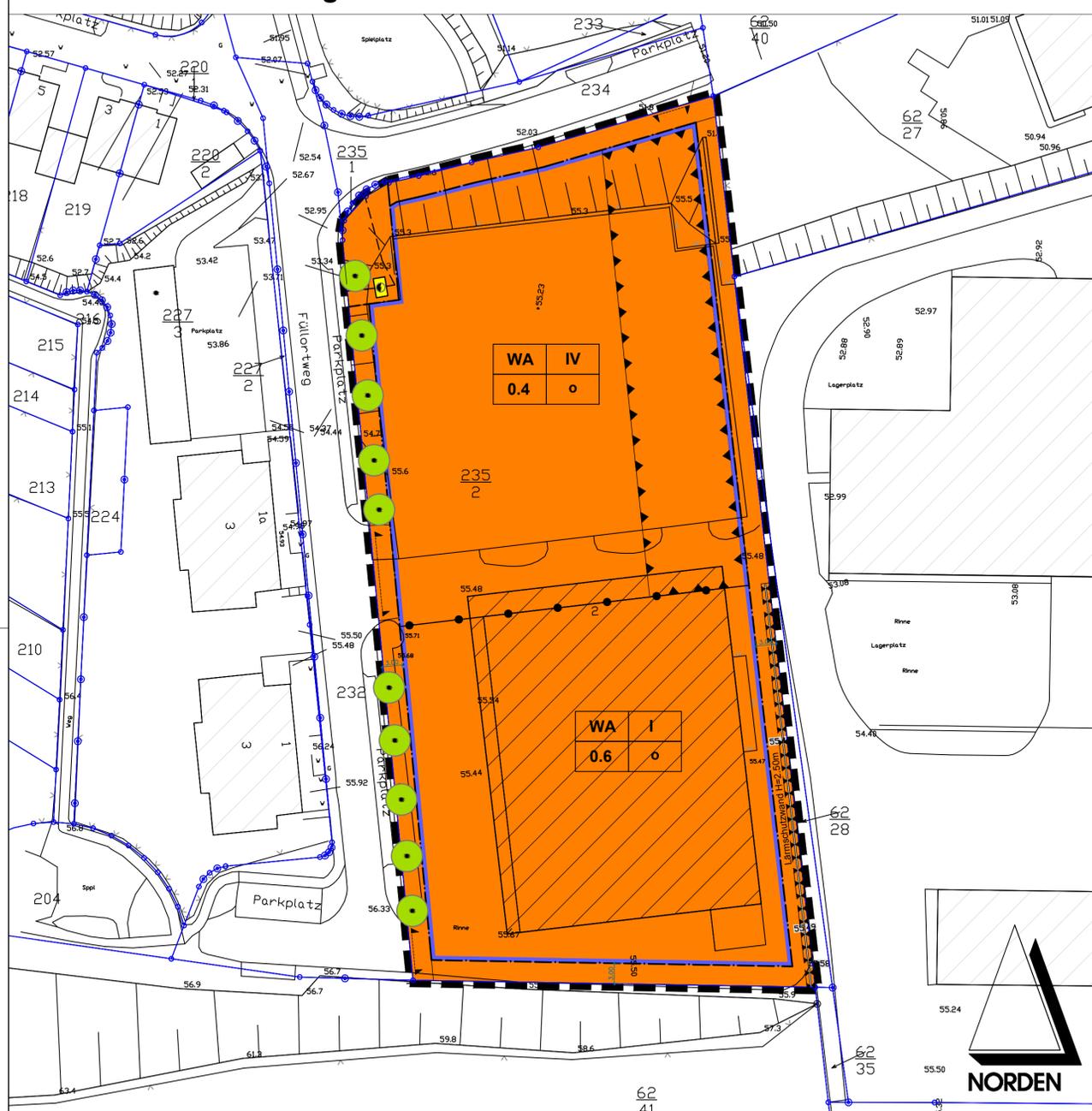
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41

"Wohnstandort Füllortweg"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 a) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGL I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) sowie des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.12.13 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnstandort Füllortweg", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text- Teil B erlassen:

Teil A: Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs 2 Nr.1 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs 2 Nr.3 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 22 Abs.1 BauNVO

3. Verkehrsflächen

	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	-----------------	-------------------------

4. Flächen für Versorgungsanlagen

	Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 Abs.12 BauGB
--	-------------------------------	------------------

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs.5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	unterirdischer Leitungsbestand, Stromleitung	
	Lärmschutzwand	

7. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Gebäude	
64	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Flurstücksgrenze	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- BauNutzungsverordnung (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 Baueingangspläne 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 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- 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), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.13, in Kraft seit 27.06.13

Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmale wird hingewiesen. Bei Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Baubaubruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmale eine Anzeigepflicht besteht.
2. Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

1. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB der Stadtvertretung vom 21.03.13. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S.2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 27.03.13 erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.10.13 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPLG).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a S.3 Satz 1 BauGB ist vom 03.04. bis 18.04.13 durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
5. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.08.13 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 15.08.13 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.08.13 bis zum 30.09.13 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-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 21.08.13 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neubrandenburg, 01.10.13 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 abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 13.01.2014 Siegel gez. i. A. Leschke, Michael Amtsleiter Kataster & Vermessung
9. Die durch die Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 27.08.13 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert 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 19.12.13 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 19.12.13 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.12.13 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 der Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
Neubrandenburg, 20.01.14 Siegel gez. i. V. H. Walter Der Oberbürgermeister
13. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungen von jemandem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S.3 BauGB i.V.m. §15 Abs. 1 der Hauptsatzung am 22.01.14 im Stadtanzeiger ortsüblich 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 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 22.01.14 in Kraft getreten.

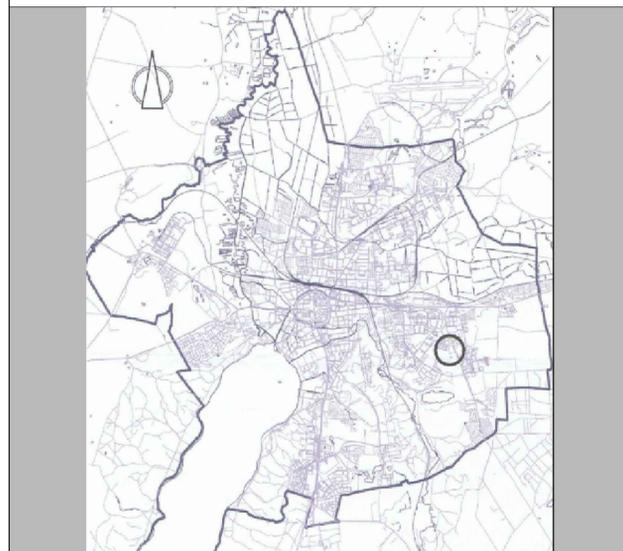
Geltungsbereichsgrenzen

Der räumliche Geltungsbereich wird in seinen Grenzen wie folgt bestimmt:

- im Norden : der Förderweg
- Osten : die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62/27 und 62/28 der Flur 4
- Süden : die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 235/2 der Flur 4
- Westen: der Füllortweg (Flurstück 252 der Flur 4)

Planungsgebiet: 0,7ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41

"Wohnstandort Füllortweg"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 4

Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Behälterbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Höhe des natürlichen eingetragenen Höhenpunkte über HN im Bereich des jeweiligen Baufeldes. Geländemodulationen sind nur in dem Umfang zulässig, der benötigt wird um eine ebene Fundamentfläche herzustellen.

Vier Vollgeschosse sind nur zulässig, wenn das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss mit einem flachgeneigten Dach ist.

Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der offenen Bauweise die Errichtung von 1-4 geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Wege, Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Oko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes/ Schutz vor Lärm aus dem benachbarten Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

geplante Bebauung ehemalige Parkplatzfläche:

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) sind schutzbedürftige Räume (Kinder- und Schlafräume, Aufenthaltsräume und Wohnküchen) auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (östliches Gewerbegebiet) abgewandten Seite vorzusehen.

vorhandene Bebauung ehemalige Kaufhalle:

Mit einer Lärmschutzwand bedarf es keiner Einschränkungen bei der Anordnung der schutzbedürftigen Räume.

Erforderlicher Aufbau:

- Länge: ca. 65 m parallel zum ehemaligen Lebensmittelmarkt entlang der östlichen Begrenzung an der Stützwand bis zum Wall hinter der Gebäude-Südseite
- Höhe: Die Höhe der Lärmschutzwand darf die Höhe von 2,50m nicht unterschreiten.
- Die Wand muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von Rw =20 dB aufweisen