

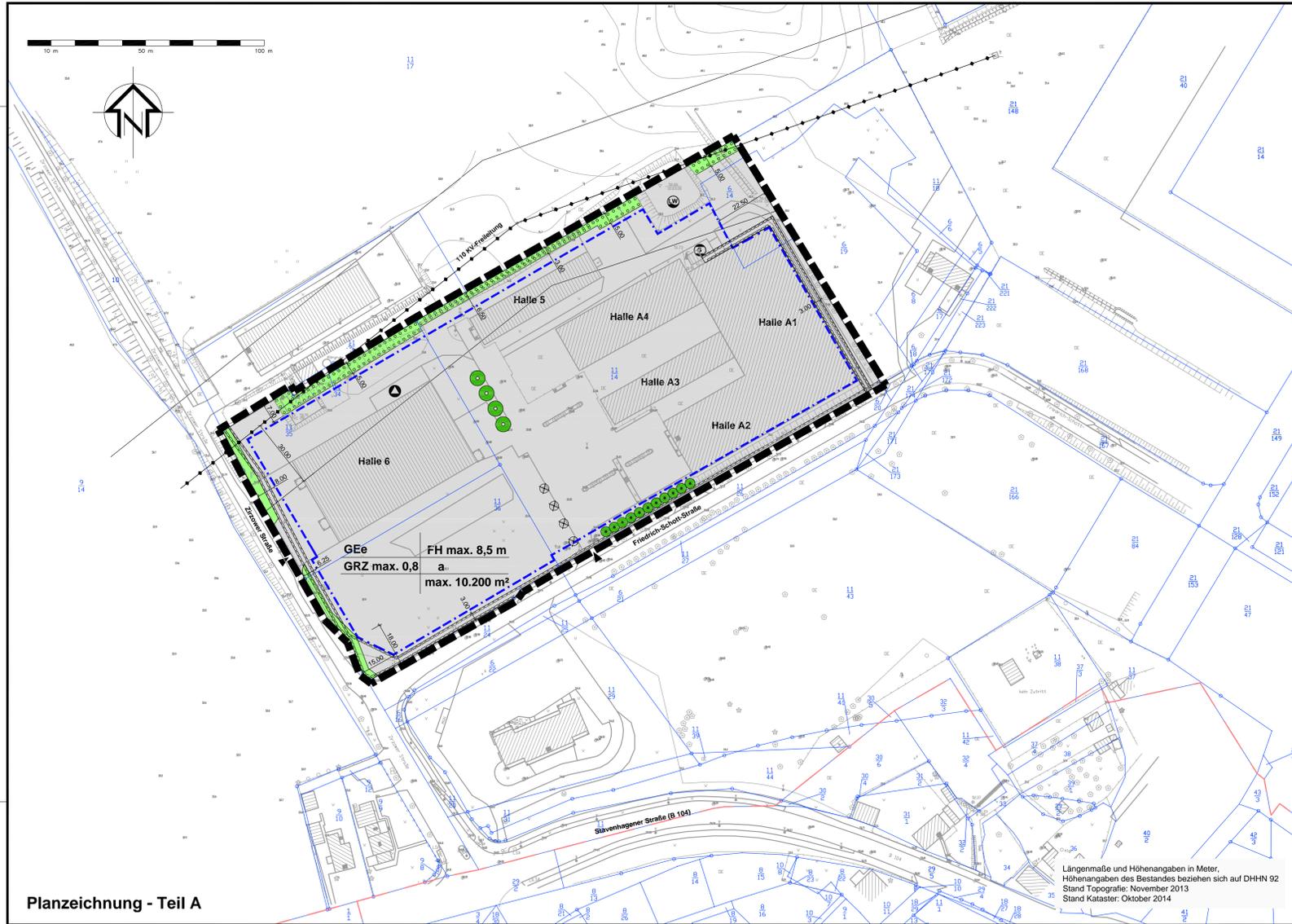


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

"Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.02.15 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichnung - Teil A

Text - Teil B

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- 1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO sind nur zulässig:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, darunter Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche im Planbereich von maximal 10.200 m² mit dem Kernsortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände (9.180 m²) sowie folgenden zentrenrelevanten Randsortimenten (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche = 1.020 m²):
 - Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse, Glaswaren max. 650 m²,
 - Wäsche (Heimtextilien) max. 250 m²
 - Korb- und Flechtwaren max. 50 m²
 - kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel max. 70 m².

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die im GEe allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig.

1.1.3 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GEe die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3 Vergnügungsstätten, nicht zulässig.

1.1.4 Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Straßenoberkante der Friedrich-Schott-Straße im Bereich der Grundstückseinfahrt.

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

1.2.1 Die überbaubaren Flächen ergeben sich durch das mittels Baugrenzen festgelegte Baufeld.

1.2.2 Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als dass die Längenbeschränkung für Gebäude von 50 m entfällt.

2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 46 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 von 56 dB tags (6:00 h bis 22:00 h) und von 36 dB nachts (22:00 bis 6:00 h) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

3. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Entlang der Plangebietsgrenzen zur Zirzower Straße und zur Friedrich-Schott-Straße ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ein mindestens 3 m breiter Streifen mit Rasen anzulegen. Mindestens 10 % sind mit standortgerechten Laubgehölzen / Sträuchern zu bepflanzen.

3.2 Stellplätze sind mit Laubbäumen zu überstellen. Je 3 Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum oder je 6 Stellplätze ein mittelkroniger Baum als Hochstamm, STU 12-14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mittels Anfanschutz gegen Verdichtung und Beschädigung zu schützen. Mindestgröße der Baumscheibe 3 m². Die gemäß Regelwerk GW 125 geforderten Mindestabstände von geplanten Baumstandorten zu Leitungsbeständen sind einzuhalten.

kleinkronige Laubbäume
- Feldahorn
- Pyramiden-Hainbuche
- Zierkirsche

Acer campestre "Elsrijk"
Carpinus betulus "Fastigiata"
Prunus x schmittii

mittelkronige Bäume
- Spitzahorn
- Apfeldorn
- Traubenkirsche
- Mehlbeere
- Schwedische Mehlbeere

Acer platanoides "Cleveland"
Crataegus lavallei "Carrierei"
Prunus padus "Schloss Tiefurt"
Sorbus aria "Magnifica"
Sorbus intermedia "Brouwers"

3.3 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen / Sträuchern zu pflanzen. Diese ist in den 5 - 7 m breiten Abschnitten zweireihig und im 3 m breiten Abschnitt einreihig auszubilden. Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze 2,0 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,5 m.

Straucharten (Pflanzqualität: Sträucher Höhe 70 - 90 cm)
- Felsenbirne
- Ameisenhafer ovalis
- Heckenkirsche
- Lonicera xylosteum
- Alpen-Johannisbeere
- Ribes alpinum
- Hundrose
- Rosa canina
- Weinrose
- Rosa rubiginosa

3.4 Als Kompensation für die Beseitigung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 4 Feldahome Acer campestre "Elsrijk" als Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die gemäß Regelwerk GW 125 geforderten Mindestabstände von geplanten Baumstandorten zu Leitungsbeständen sind einzuhalten.

3.5 Die Pflanzgebote sind im auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst vom Vorhabenträger auszuführen. Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GEe Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl (§ 17 und 19 BauNVO)

FH max. maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO)

10.200 m² maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauGB

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

▲ Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Ⓜ Gasheizhaus

Ⓦ Löschwasserteich

♻ Müllsammelstelle

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

7. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

● Baum anpflanzen

● Baum erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

110 KV 110-KV-Freileitung mit Schutzbereich (im Planbereich)

10. Sonstige Planzeichen

Gebäudebestand

A1 Bezeichnung der vorhandenen Halle im Geltungsbereich

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Böschung

Baumbestand

zu fallender Baum

Straßenleuchte

Schacht

3,00 Maßangabe in Metern

Nutzungsschablone

Baugebiet max. Firsthöhe

Grundflächenzahl Bauweise

max. Gesamtverkaufsfläche

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)

- 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung-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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 334)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) 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, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

Geltungsbereichsgrenzen

im Nordwesten: die nordwestliche Grenze der Flurstücke 11/35 und 11/14, Flur 3, Gemarkung Weitn

im Nordosten: die nordöstliche Grenze der Flurstücke 11/14 und 6/14, Flur 3 Gemarkung Weitn

im Südosten: die Friedrich-Schott-Straße (Flurstück 11/26, Flur 3 Gemarkung Weitn)

im Südwesten: die Zirzower Straße (Flurstück 10, Flur 3, Gemarkung Weitn)

Planungsgebiet: ca. 3,06 ha

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom 05.02.15. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 25.02.15 erfolgt.

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

3. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 02.07.15 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 06.07.15 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).

5. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 06.07.15 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.07.15 erfolgt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.08.15 bis zum 03.09.15 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 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 29.07.15 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubrandenburg, 04.09.15
Siegelt
gez. Silvio Witt
Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, 09.12.15
Siegelt
gez. M. Leschke
Amtsleiter Kataster & Vermessungssam

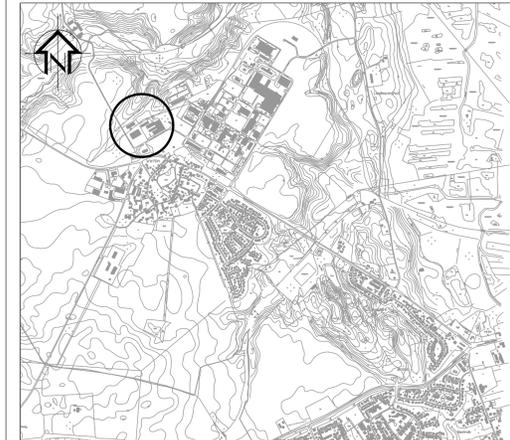
Neubrandenburg, 09.12.15
Siegelt
gez. M. Leschke
Amtsleiter Kataster & Vermessungssam

Neubrandenburg, 09.12.15
Siegelt
gez. M. Leschke
Amtsleiter Kataster & Vermessungssam

Neubrandenburg, 16.02.16
Siegelt
gez. Silvio Witt
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 23.03.16 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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 23.03.16 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

"Fachmarkt/Friedrich-Schott-Straße"

Satzung

Gemarkung Weitn

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung