



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48

"Nahversorger Weitin"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.09.18 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 "Nahversorger Weitin", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text -Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

M. 1:500



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

- Generalfestsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB**
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 und 16 BauNVO)**
 - Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die verbraucherernahe Versorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfes entsprechend der Neubrandenburger Liste:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
 - Drogeriewaren und Apothekenbedarf
 - Schreib- und Papierwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Unzulässig ist der dauerhafte Verkauf von darüber hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahmen von Angeboten von kurzfristiger Aktionsware (nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche).
 - Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über der Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) festgesetzt. Die OKFF EG darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen Stelle der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Otto-von-Guericke-Straße) liegen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)**
 - In der abweichenden Bauweise sind Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.
 - In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bis max. 65,50 m HN (Höhenbezug DHHN 92) zulässig.
- Sonstige Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
 - Die Grünfläche wird als Wiesenfläche mit ruderaler Grasflur und linearem Gehölzbestand erhalten.
 - Auf der Grünfläche sind die folgenden Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - Pflanzgebot mit der Signatur 1: 3 Stück Ulmus-Hybrid (Ulime), „New horizon“, Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU: 18-20 cm;
 - Pflanzgebot mit der Signatur 2: 2 Stück Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU: 18-20 cm;
 - Pflanzgebot mit der Signatur 3: 7 Stück Corylus colurna (Baumhasel), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU: 18-20 cm;
 - Pflanzgebot mit der Signatur 4: 1 Stück Quercus petraea (Traubeneiche), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU: 18-18 cm;
 - Im Sondergebiet sind die folgenden Baumpflanzungen vorzunehmen:
 - Pflanzgebot mit der Signatur 3: 3 Stück Corylus colurna (Baumhasel), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, STU: 18-20 cm;
 - Die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke dürfen ausschließlich in der brutfreien Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden.
- Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB, hier: Regelungen des Denkmalschutzes gem. DSchG M-V**
 - Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation / archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).
 - Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
 - Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel. 0395/555-2896) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (Tel. 0385/58879681) erhalten werden.
 - Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395/555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- SO** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung:
Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb des Lebensmittel Einzelhandels, hier: Lebensmitteldiscounter
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - OK max. 9,00 m Maximale Gebäudehöhe in Metern über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) gem. § 18 BauNVO

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

- a** Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Baugrenze
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

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

- Strassenbegrenzungslinie
- P Private Straßenverkehrsflächen
- Ein-/Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein-/Ausfahrt

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeinsparung und Ausgleichsmaßnahmen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Pflanzgebot: Bäume
- 1, 2, 3 Pflanzbestimmung (siehe textliche Festsetzungen)

6. Regelungen für den Denkmalschutz - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- BD** Bodendenkmal Weitin 42 (Bronzezeitliche und slawisch-frühdeutsche Siedlungsreste) Abgrenzung des Bodendenkmalsbereichs siehe Planbegründung S. 18

7. Sonstige Planzeichen

- G-F (A) Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: zugunsten der Allgemeinheit (A)
- L (B, C, D) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: zugunsten
 - Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (B)
 - Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (C)
 - neu-mediant GmbH (D)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- ST** Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Fläche für Stellplätze

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Vollgeschosse u. Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Maximale Gebäudehöhe	

8. Sonstige Darstellungen

- Gebäude, vorhanden
- 34,5 Geländehöhepunkt über NNH
- Böschung
- Flurgrenze
- 1246 Flurstücknummer
- Flurstücksgrenzen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz-(LPIG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777);
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.2015, in Kraft getreten am 20.02.2015, zuletzt geändert am 04.11.2016, in Kraft getreten am 05.11.2016;
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LLWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432);

Verfahrensvermerke

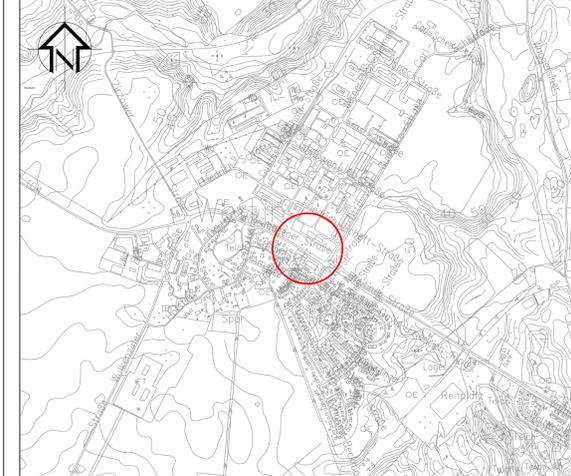
- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.07.17. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 23.08.17 erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 01.02.18 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 30.11.17 bis zum 15.12.17 durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.11.17 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.03.18 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 03.05.18 bis zum 04.06.18 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 25.04.18 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Neubrandenburg, 27.09.18 gez. Silvio Witt
Der Oberbürgermeister
- 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, 11.09.18 i. A. Leschke, Michael
Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 03.05.18 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 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 06.09.18 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 06.09.18 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.09.18 gebilligt.
 - 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, 27.09.18 gez. Silvio Witt
Der Oberbürgermeister
- 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 24.10.18 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 Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 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 24.10.18 in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: TF Flurstück 21/64; TF Flurstück 21/239; TF Flurstück 21/136; Flurstück 21/220 der Flur 3
im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße
im Süden: die nördliche Grenze des Flurstück 73/1 der Flur 1 (TF B104 Stavenhagener Straße)
im Südwesten: TF Flurstück 74/2 der Flur 1
im Nordwesten: TF 74/1 der Flur 1; TF Flurstück 21/213; TF Flurstück 21/214; TF Flurstück 21/218

Planungsgebiet: 0,83 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Nahversorger Weitin"

Satzung

HORSTMANN UND HOFFMANN
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

Gemarkung: Weitin Flur: 1 und 3

M 1:500