



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

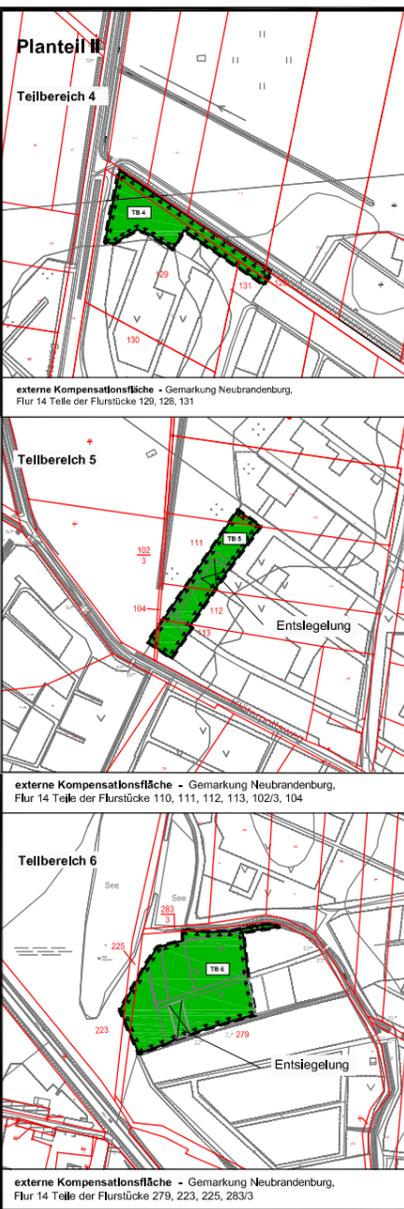
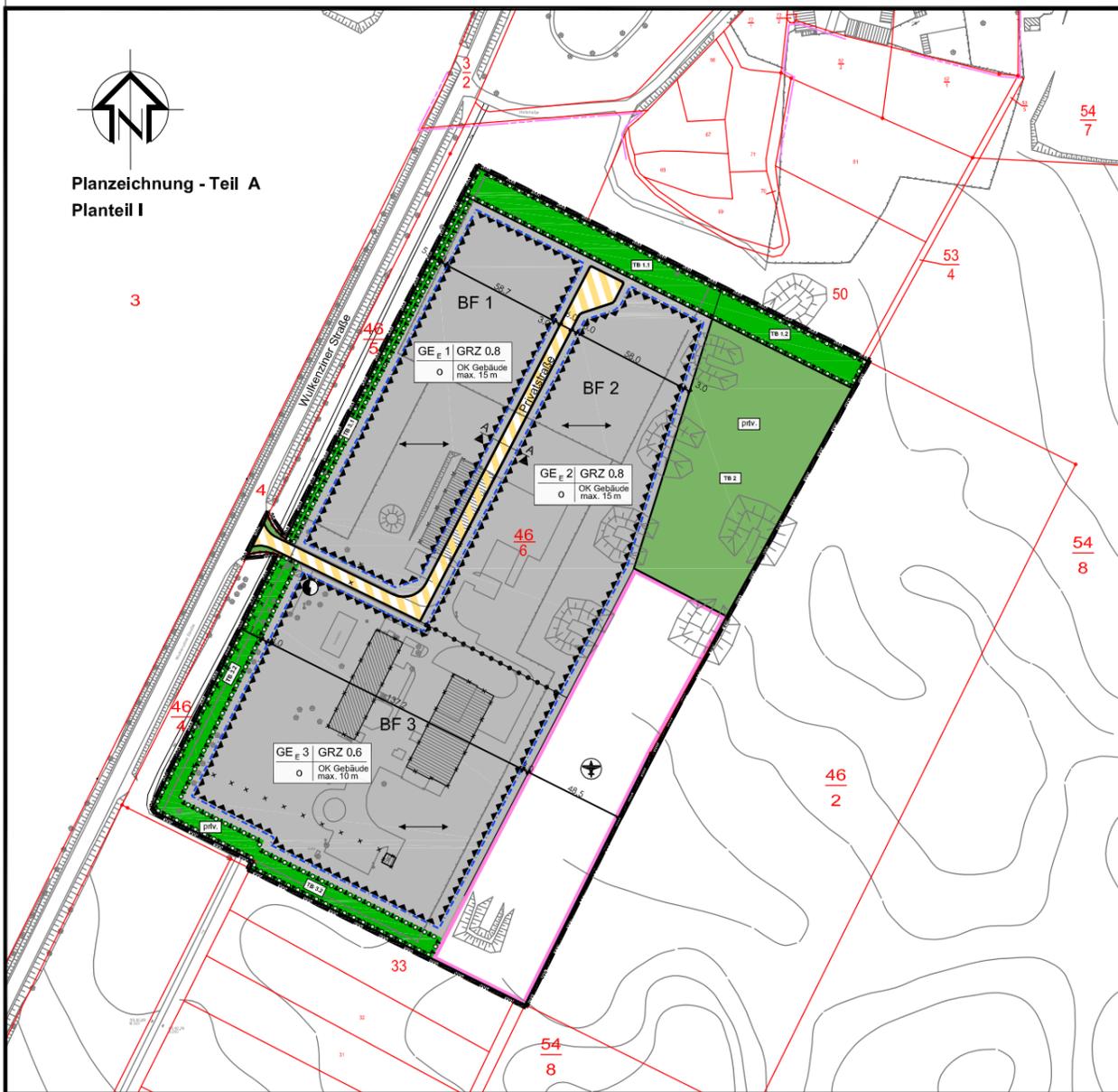
## Bebauungsplan Nr. 104 "Weitiner Höhe"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs I d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **08.10.09** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 "Weitiner Höhe", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### Planzeichnung - Teil A

#### Planteil I



### Planzeichenerklärung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - GE<sub>E</sub> eingeschränktes Gewerbegebiet
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - OK 15 m Oberste Gebäude als Höchstmaß über Verkehrsfläche
- 1.3 Bauweisen, Baugängen
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- 1.4 Verkehrsflächen
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Privatstraße
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Flächen für den Luftverkehr
  - Start- und Landebahn für Ultraleichtflugzeuge
- 1.5 Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
- 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - unterirdisch
  - oberirdisch
- 1.7 Grünflächen
  - Grünfläche
  - Zweckbestimmung: naturbelassen
  - privat
- 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Art der baul. Nutzung
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 3. Nachrichtliche Übernahme
  - Trinkwasserschutzzone III B
- 4. Darstellung ohne Normcharakter
  - Flurstücksgrenzung mit Flurnummer, Flur 1 der Gemarkung Weitin
  - Maßstab
  - vorhandenes Wohngebäude, Abriss geplant
  - vorhandenes Nutzgebäude, Abriss geplant
  - Baufeld mit Nummerierung
  - Teilbereich mit Nummerierung
- 5. Örtliche Bauvorschriften § 86 (LBAuO-M-V)
  - Hauptabschichtung
  - Nutzungsschablone
  - Gebietsbezeichnung
  - Bauweise

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **05.10.08**. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **29.10.08** erfolgt.
  2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **20.10.08** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeigegemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
  3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **01.04.09** bis **17.04.09** durchgeführt worden.
  4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **16.02.09** erfolgt.
  5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **16.02.09** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **28.05.09** 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 **02.07.09** bis zum **03.08.09** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Platz 53, 21.00 Uhr, Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **24.06.09** im Stadtanzeiger öffentlich bekanntgemacht worden.
  8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschrieben. 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 09.10.2009  
i. A. M. Leschke  
Referatsleiter Kataster & Vermessung
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **26.06.09** 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 **08.10.09** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
  11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **08.10.09** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **08.10.09** geteilt.
  12. Die Satzung über den 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, 19.10.2009  
gez. L. V. H. Walter  
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 **21.10.09** im Stadtanzeiger öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsregeln (§ 214, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 4 KV-M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des **21.10.09** in Kraft getreten.

### Rechtsgrundlagen:

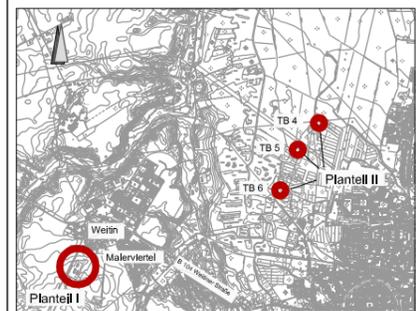
- Baugesetzbuch (BauGB) I, d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 38)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-MV) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- 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. 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 560)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.07 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG-MV) vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVBl. M-V S. 560)
- 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 14.12.07 (GVBl. M-V S. 410/413)
- 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 Nordosten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin  
 im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin  
 im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin  
 im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 46/6, Flur 1, Gemarkung Weitin

Planungsgebiet: ca. 7,1 ha

### Übersichtsplan



## STADT NEUBRANDENBURG

### Bebauungsplan Nr. 104 "Weitiner Höhe"

Gemarkung Weitin Flur 1

### Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Stadtplanung

Planteil I M 1: 1000  
 Planteil II M 1: 2000

### Text - Teil B

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" und "Vergnügungstätigkeiten" nicht zulässig.

##### 1.1.2 Die im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen stehen und nicht den Vertrieb/Verkauf folgender Branchen zum Gegenstand haben:

- Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogeriewaren und Apothekenbedarf
  - Textilien und Bekleidung
  - Schuhe und Lederwaren
  - Spielwaren
  - Sportartikel und Campingbedarf
  - Uhren, Schmuck, Foto und Optikkartell
  - Musikalien und Tonträger
  - Glas, Porzellan und Geschenkartikel
  - Radios, MP3, Telefon- und Faxgeräte, Computertechnik
  - Schreib- und Papierwaren
  - zoonologischer Bedarf
  - Haushaltswaren
  - Bücher und Zeitschriften
  - Kunstgegenstände, Bilderrahmen
  - kunstgewerbliche Erzeugnisse und Ähnliches
  - Antiquitäten
  - Elektrische Haushaltsgeräte
  - Beleuchtungsartikel
  - Helmtextilien
  - Möbel
  - zoologischer Bedarf
- Der Einzelhandel muss dem Gewerbe, Handwerk oder Großhandel untergeordnet sein.

##### 1.1.3 Für geschlossene Baukörper wird in allen Baufeldern eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m in den Baufeldern 1 und 2 bezieht sich auf die Photovoltaikmodule über den geschlossenen Baukörpern.

##### 1.1.4 Gemäß § 18 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenen Gebäudehöhen die anstehende Geländeoberfläche bestimmt.

#### 1.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

1.2.1 Zur Kompensation der Baumaßnahmen sind im TB 1.1 10 Laubbäume, im TB 3.2 10 Laubbäume und im BF 1 9 Laubbäume gem. Pflanzliste 1 (SIU 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung erfolgt bis 2 Jahre nach dem Baubeginn der Erschließungsarbeiten.

1.2.2 In den TB 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 werden Gehölzhecken mit Überhältern gem. Pflanzliste 2 als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und wird dort im TB 2 zur späteren Verdunstung und Versickerung zurückgehalten.

#### 1.2.4 Ersatzmaßnahmen

In den TB 4, 5 und 6 werden drei externe Kompensationsflächen (im Stadtgebiet von Neubrandenburg) für Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen sind zu beräumen, erzeubnen und dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind kleinräumig Heistergruppen gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Realisierung hat innerhalb von zwei Jahren nach gesetzlicher Inkraftsetzung des B-Plans zu erfolgen.

#### 1.3 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) ausgewiesenen Baugebiete sind nach § 1 Absatz 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung pro m<sup>2</sup> in dB(A) gemäß folgender Tabelle als Höchstwerte festgesetzt:

Baufeld	Gebietsnutzung gem. B-Planung	Schalleistungspegel Lw <sup>1</sup> (IFSP)	Lw <sup>1n</sup> (IFSP)
BF 1	GE <sub>E</sub>	56 dB(A)/m <sup>2</sup>	48 dB(A)/m <sup>2</sup>
BF 2	GE <sub>E</sub>	57 dB(A)/m <sup>2</sup>	49 dB(A)/m <sup>2</sup>
BF 3	GE <sub>E</sub>	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	52 dB(A)/m <sup>2</sup>

Auf den o.g. Flächen dürfen nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen IFSP pro dB(A)/m<sup>2</sup> (Lw<sup>1</sup>) bzw. die maßgeblichen Richtwerte an der jeweiligen Baufeldgrenze nicht überschreiten.

Für gewerbliche Anstellungen oder Änderungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der nutzungsspezifischen Richtwerte an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm zu erbringen.

#### 1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.4.1 Im TB 1.1 ist eine fünfreihige Schutzhecke, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstämmen (SIU 16/18 cm bzw. Höhe 250 bis 300 cm) und vier gegenüberliegenden Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 8 m zzgl. einer beidseitigen Pufferzone von je 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.2 Im TB 1.2 ist eine Schutzhecke, bestehend aus fünf Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 8 m zzgl. einer beidseitigen Pufferzone von je 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.4.3 Im TB 3.1 ist eine dreireihige Schutzhecke, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstämmen (SIU 16/18 cm bzw. Höhe 150 bis 175 cm) und zwei gegenüberliegenden Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.4.4 Im TB 3.2 ist eine fünfreihige Schutzhecke, bestehend aus einer Reihe Heister oder Hochstämmen (SIU 16/18 cm bzw. Höhe 150 bis 175 cm) und vier gegenüberliegenden Reihen aus niedrigen bis mittelhohen Sträuchern (3xv, Höhe 80 bis 100 cm) in einer Gesamtbreite von 6 m zzgl. einer beidseitigen Pufferzone von je 5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzgabo

##### Pflanzliste 1

- Bäume:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Esche (Fraxinus excelsior)

##### Pflanzliste 2

- Heister:
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Weiß-Don (Crataegus monogyna)
- Hasel (Corylus avellana)

##### Pflanzliste 3

- Heister:
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Schwarzer-Birke (Betula nigra)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Hartweidel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenweiden (Euonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Grau-Weide (Salix cinerea)

##### Pflanzliste 4

- Sträucher:
- Pfaffenweiden (Euonymus europaeus)
- Schwarzer Haludner (Sambucus nigra)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Gold-Johannisbeere (Ribes aureum)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartweidel (Cornus sanguinea)
- Cornus stolonifera)

#### 1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.5.1 Die an der westlichen Grenze innerhalb des Plangebietes vorhandenen Laubbäume sowie die Stützungsflächen aus heimischen Gehölzarten sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V)

Die Fassaden der Gebäude sind nicht in der Farbe reinweiß zulässig.

#### Strassenprofil - Privatstraße

Schnitt A-A M 1: 100

Mischverkehrsfläche

