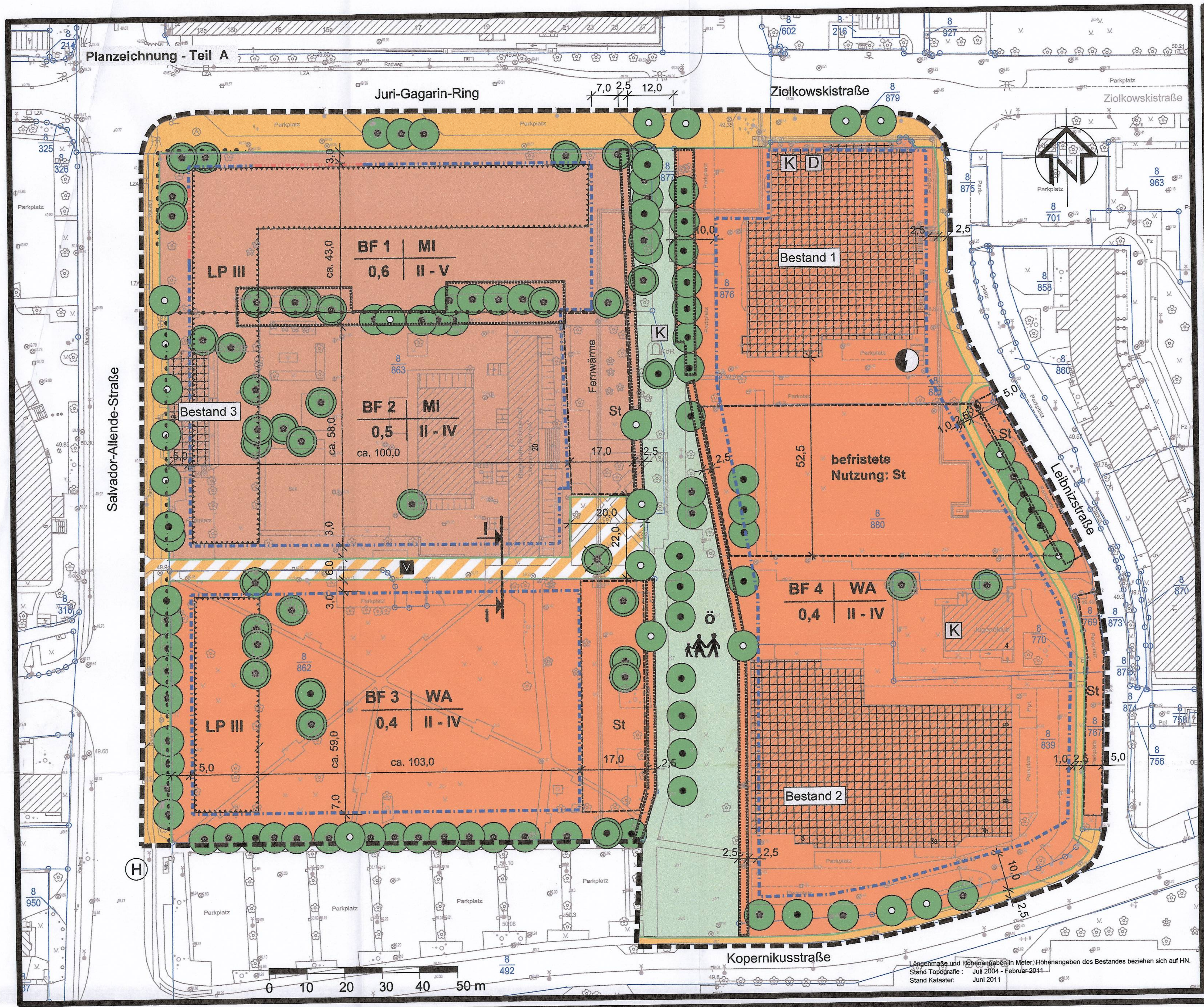
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 107 "Juri-Gagarin-Ring/ Kopernikusstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 "Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text (Teil B)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.1.1 In den Baufeldern BF 1 und BF 2 (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
-die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe",
-die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen".

1.1.2 Im Baufeld BF 1 (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
-die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Wohngebäude",
-die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO".

1.1.3 Im Baufeld BF 2 (MI) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
-die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO."

1.1.4 In den Baufeldern BF 3 und BF 4 (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
-die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführte zulässige Nutzung „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden".

1.1.5 In den Baufeldern BF 3 und BF 4 (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
-die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen".

1.1.6 Im Baufeld BF 4 dürfen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in der mit „Bestand 1" gekennzeichneten vorhandenen Einrichtung Betriebserweiterungen nur mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut kommunalem Einzelhandelskonzept, Neubrandenburger Liste erfolgen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (u. jeweils untergeordnete)
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0) Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1)	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31, 52.33.2
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

1.1.7 Im Baufeld BF 4 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in der mit „Bestand 1" gekennzeichneten vorhandenen Einrichtung folgende in der Neubrandenburger Liste als zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant ausgewiesenen Sortimente nicht zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (u. jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software einschließlich Geräte und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendegeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) **ohne** Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (u. jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel **ohne** Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kfz-Zubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) **mit Ausnahme** von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

In begrenztem Umfang sind die Sortimente als Aktionsware zulässig, wenn sie dem Kernsortiment mit höchstens 10 % deutlich untergeordnet sind.

1.1.8 Die mit „befristete Nutzung: St" gekennzeichnete Fläche im Baufeld BF 4 darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum des Bestehens der nördlich gelegenen Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung („Bestand 1") für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden. Als Folgenutzung sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen unter Beachtung der in Punkt 1.1.4 und 1.1.5 dieser textlichen Festsetzungen getroffenen Ausschlüsse zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen ausnahmsweise auch eingeschossige Gebäude errichtet werden, wenn ihre Traufhöhe gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ein Mindestmaß von 5,50 m erreicht.

1.2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

1.2.3 In den Baufeldern BF 2 und BF 4 dürfen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in den mit „Bestand 1, 2 und 3" gekennzeichneten vorhandenen Einrichtungen Betriebserweiterungen bis zu folgenden Höchstgrenzen erfolgen:

„Bestand 1" (Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße)
- Gesamt-Verkaufsfläche höchstens 1.200 m²

"Bestand 2" (Sport- und Freizeiteinrichtung Kopernikusstraße)
- Gesamt-Verkaufsfläche höchstens 520 m²

"Bestand 3" (Dienstleistungseinrichtung Salvador-Allende-Straße)
- Gesamt-Nutzfläche bei gleichbleibendem Sortiment höchstens 300 m²

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Im Baufeld BF 1 muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO an die festgesetzten Baulinien jeweils in einer Länge von mindestens 12,00 m heran gebaut werden.

1.3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Teilen von Gebäuden wie z.B. Erkern, Balkonen, Windfängen oder Treppenhäusern bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.

1.4.2 In den Flächen für Anpflanzungen an den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis BF 3 sowie in den Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 ist gemäß § 14 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von privaten Nebenanlagen - ausgenommen querende Fußwege - Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

1.4.3 Außer auf den ausschließlich für Stellplätze bestimmten Flächen in den Baufeldern BF 2 und BF 3 dürfen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO weitere Stellplätze und Garagen auf nicht gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden.

1.4.4 Die mit „befristete Nutzung: St" gekennzeichnete Fläche im Baufeld BF 4 darf gemäß § 9Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum des Bestehens der nördlich gelegenen Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung („Bestand 1") für die Anlage von Stellplätzen genutzt werden, siehe auch Festsetzung Nr. 1.1.8

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr.20 BauGB)

1.5.1 Das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert bzw. aufgefangen und verwertet werden.

1.5.2 Kfz-Stellplätze ab 25 m² Größe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Salvador-Allende-Straße und auf dem Juri-Gagarin-Ring sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die sich in den Baufeldern BF 1 bis BF 3 im Lärmpegelbereich III (LP III) befinden, schutzbedürftige Wohn- und insbesondere Schlafräume/Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien oder Balkone sind im Schallschatten an den Rückseiten der Gebäude anzuordnen.

1.6.2 Die Außenbauteile von Gebäuden im Lärmpegelbereich III (LP III) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res nach der DIN 4109 herzustellen.

1.7 Bepflanzungen/Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 An den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis 3 sowie an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen in lockerer, heckenartiger Form in einer Breite von mindestens 2,50 m vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Anteil von Immergrünen und Koniferen an diesen Pflanzungen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB höchstens 30 % betragen.

1.7.2 Zur Begrünung und Gliederung von privaten Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB pro 8 Einstellplätze ein standortgerechter mittelkroniger Baum als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist mit anzurechnen.

Auf der befristet als Kfz-Stellplatz für die vorhandene Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung zugelassenen Fläche im Baufeld BF 4 („befristete Nutzung: St") dürfen diese Bäume nur entlang der südlichen Grenze des Stellplatzes gepflanzt werden.

1.7.3 Im Grenzbereich Baufeld BF 1/BF 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die gekennzeichnete vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist der laut Fällgenehmigung geforderte Ersatz auf dem gleichen Grundstück neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.

1.7.4 Im Baufeld BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die westlich der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fällgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.

1.7.5 Die Baumreihen am Juri-Gagarin-Ring, an der Salvador-Allende-Straße, an der Leibnizstraße und an der Kopernikusstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes muss im Rahmen der Ersatzpflanzung an gleicher Stelle eine Nachpflanzung erfolgen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.

1.7.6 Die gekennzeichneten Baumgruppen und Einzelbäume in den Baufeldern BF 1 bis BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fällgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.

2 Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch(BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 sowie Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich festgesetzt:

2.1 Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1.1 Die Neigungen der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen und Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen im Bereich zwischen 0 und 15° liegen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Dachneigung aufweisen.

2.1.2 Dacheindeckungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur in den Farben Schwarz/Grau/Anthrazit ausgeführt werden, ebenfalls möglich sind Gründächer. Die Eindeckungen untergeordneter Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Farbe aufweisen.

2.2 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

2.2.1 Grundstückseinfriedungen dürfen an der Grenze zu öffentlichen Straßen nicht als blickdichte Mauern oder Zäune ausgeführt werden, ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken sind an diesen Standorten höchstens 1,40 m Höhe zulässig.

2.2.2 Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Grünzug dürfen nur als Hecken ausgeführt werden, ihre Höhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Ergänzung/Verstärkung der Hecke durch einen transparenten Zaun mit max. 1,20 m Höhe ist zulässig.

2.3 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamtinhalt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Einhausungen zu versehen bzw. mit Pflanzen einzugrünen.

2.4 Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V)

Geschlossene Seitenflächen von Carports, Garagen und anderen baulichen Nebenanlagen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, sind mit Rank-/Klimmpflanzen zu begrünen bzw. mit einer Vorpflanzung zu versehen.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer:

- die Dachneigung nicht wie in Punkt 2.1.1 vorgeschrieben einhält,
- die Einfriedungen nicht wie in Punkt 2.2.1 und 2.2.2 vorgeschrieben vornimmt,
- die Garagen/Carports nicht wie im Punkt 2.4 vorgeschrieben eingrünt.

Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO

2. überbaubare Grundstücksflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Flächen für Nebenanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
St	Stellplätze für Kfz	
befristete Nutzung: St	Nutzung als Fläche für Kfz-Stellplätze bis zur Betriebsaufgabe des Objektes "Bestand 1"	§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

Zeichen	Erklärung
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zeichen	Erklärung
	Elektrizität

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

Zeichen	Erklärung
ö	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Naherholung, Kommunikation und Spiel

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Anpflanzen von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
LP III	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	geplante Fällung geschützter Bäume	

Bestandsangaben

Zeichen	Erklärung
Bestand 1	vorhandene bauliche Anlagen mit Bestandsschutz
	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Fernwärmeleitung
229/24	Flurstücksgrenzen mit -nummer
26.8	vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	geschützte Bäume	§ 18 NatSchAG M-V
	Schutz der Alleen	§ 19 NatSchAG M-V

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Zeichen	Erklärung
D	Denkmale Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt Wandbild Kinder-Träume-Zukunft", Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg Nr. 439
K	Kunst im öffentlichen Raum - Wandbild "Kinder-Träume-Zukunft" (E. Grossmann, 1973), - Skulptur "Märchensäule" (Plastik- und Keramikzirkel des HKB, 1982), - Gesamtgestaltung des Jugendklubgebäudes (F. Behrendt, G. Frick, A. Homberg, 1986)

Nutzungsschablone

Baufeld Nr.	Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Hinweise

Landesvermessung/Liegenschaften
Vom zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Die neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

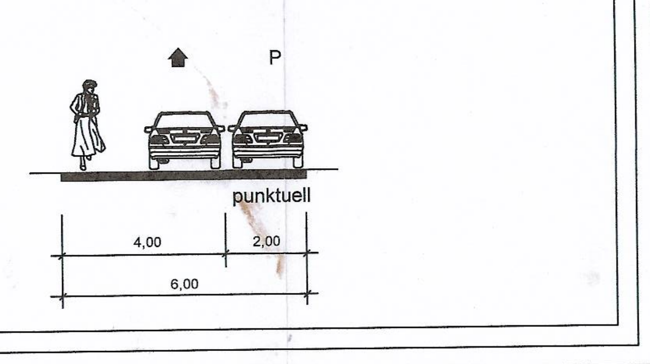
Ver- und Entsorgungsleitungen
Die vorhandenen Leitungssysteme haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz, so lange die Medienträger diese für die Versorgung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzen. Einzuhaltende Sicherheitsabstände zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen, Neuanschlüsse sowie An- oder Überbauungen sind mit den Medienträgern zu klären.

Artenschutz
Durch die Vorhabenträger von Baumaßnahmen sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten vermieden wird. Dementsprechend ist die Entfernung von Gehölzen sowie der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld anzuzeigen.
(§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde der Stadt Neubrandenburg zu konsultieren.

Schnitt I - I M 1: 100



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom **29.04.10** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am **19.05.10** erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **10.02.11** bis **24.02.11** durchgeführt worden.

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

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 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 bis zum 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 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

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, den

Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 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 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 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

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,

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 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 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 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO- MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-N S. 366, 379)
- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 382)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 378)
- 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 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr.6, 19. Jahrgang)

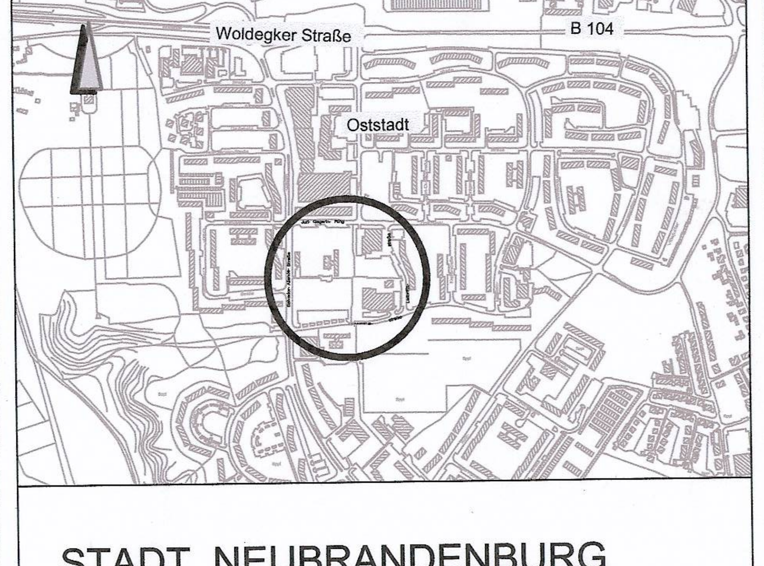
Geltungsbereichsgrenzen:

Das Gebiet wird begrenzt durch

im Norden : den Juri-Gagrin-Ring und die Ziolkowskistraße,
im Osten : die Leibnizstraße,
im Süden : die Kopernikusstraße sowie den vorhandenen Kfz-Parkplatz (nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 8/492) und
im Westen : die Salvador-Allende-Straße.

Planungsgebiet: ca. 4,75 ha

Übersichtsplan:



STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 107
"Oststadt/Juri-Gagarin-Ring/ Kopernikusstraße"

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 9

Fachbereich Stadtplanung , Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juli 2011

M 1 : 750