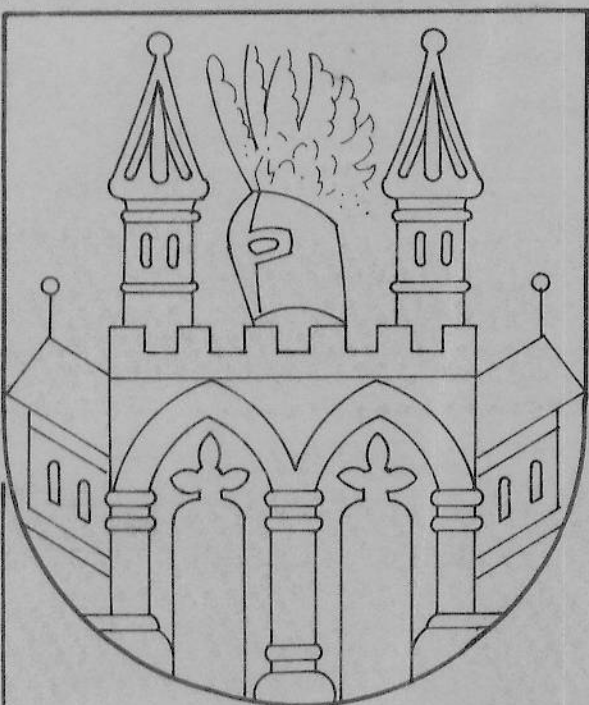




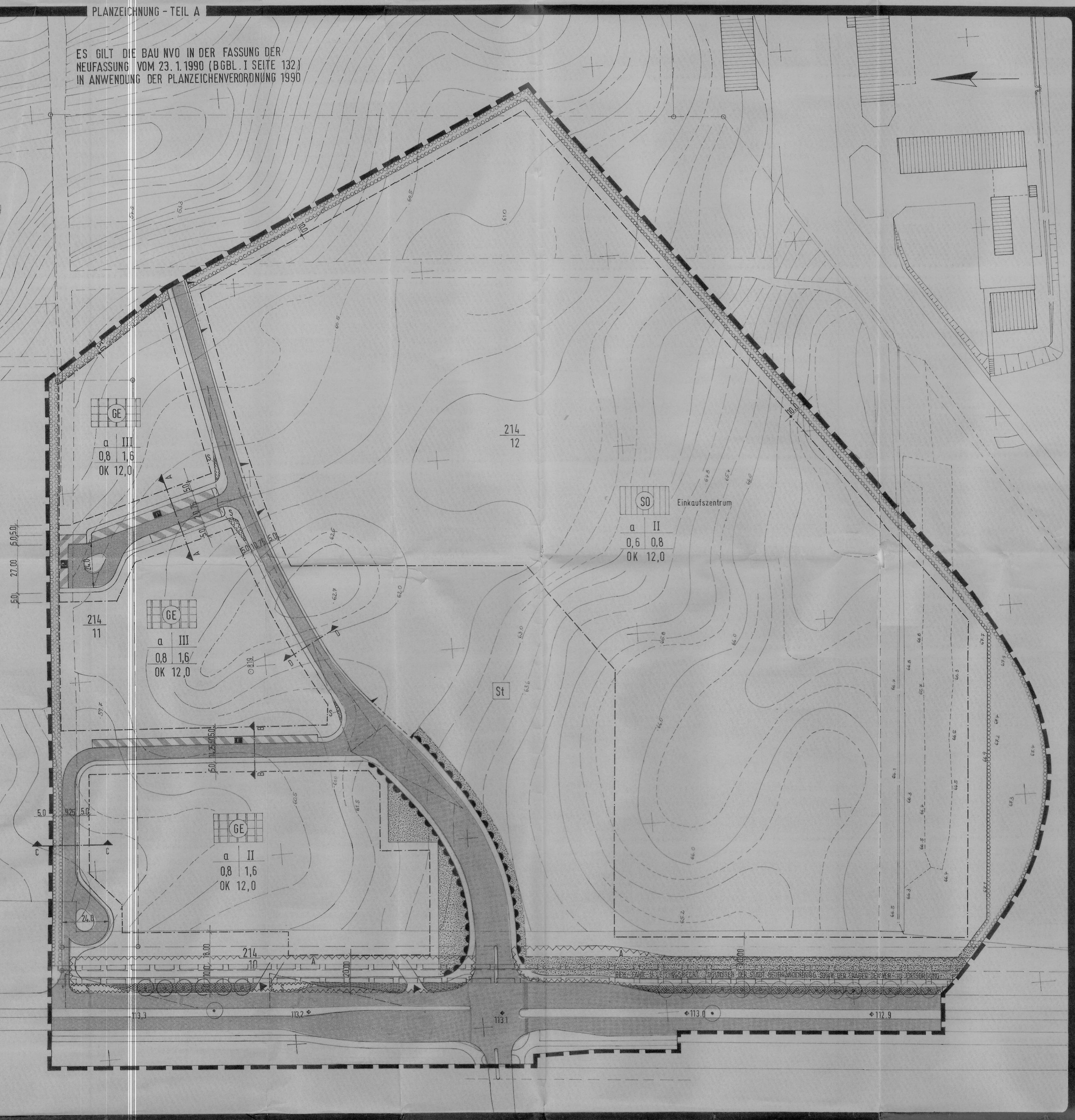
BEBAUUNGSPLAN NR. 10

BETHANIENBERG SÜD

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

PLANZEICHNUNG - TEIL A

ES GILT DIE BAU NVO IN DER FASSUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.1.1990 (BGBL. I SEITE 132) IN ANWENDUNG DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990



Zeichenerklärung
(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90))

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Gewerbegebiet	§ 8 Bau NVO
	Einkaufszentrum	§ 11 Bau NVO
	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 Bau NVO
	Zahl der Vollerhöhen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über vorhandenem Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Einleitbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	zu pflanzender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	zu erhaltender Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normencharakter

	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	vorhandene Gebäude
	Sichtfeld gemäß BAE 85
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung in m

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 21.02.1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg Nr. 1, ausgegeben am 19.03.1991, erfolgt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

4. Die Ratversammlung hat am 25.10. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.11.91 bis zum 11.12.91 während der Öffnungszeiten des Rathauses bei der Stadtverwaltung, 3. Etage im Flur, nach § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.91 in der Tagespresse (Nordkurier) bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde aufgrund der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Bedenken geändert. Die Stadt der Stadt Neubrandenburg hat in der Sitzung am 14.01.92 der Änderung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.01.92 bis zum 25.02.92 während der Öffnungszeiten des Rathauses bei der Stadtverwaltung, 3. Etage im Flur, nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung nur zu der gedruckten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, am 18.01.92 in der Tagespresse (Nordkurier) bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Jägerischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Ort, Datum) (Stempel des SVC-Amtes) Im Auftrag (Unterschrift)

9. Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Ratversammlung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratversammlung vom genehmigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

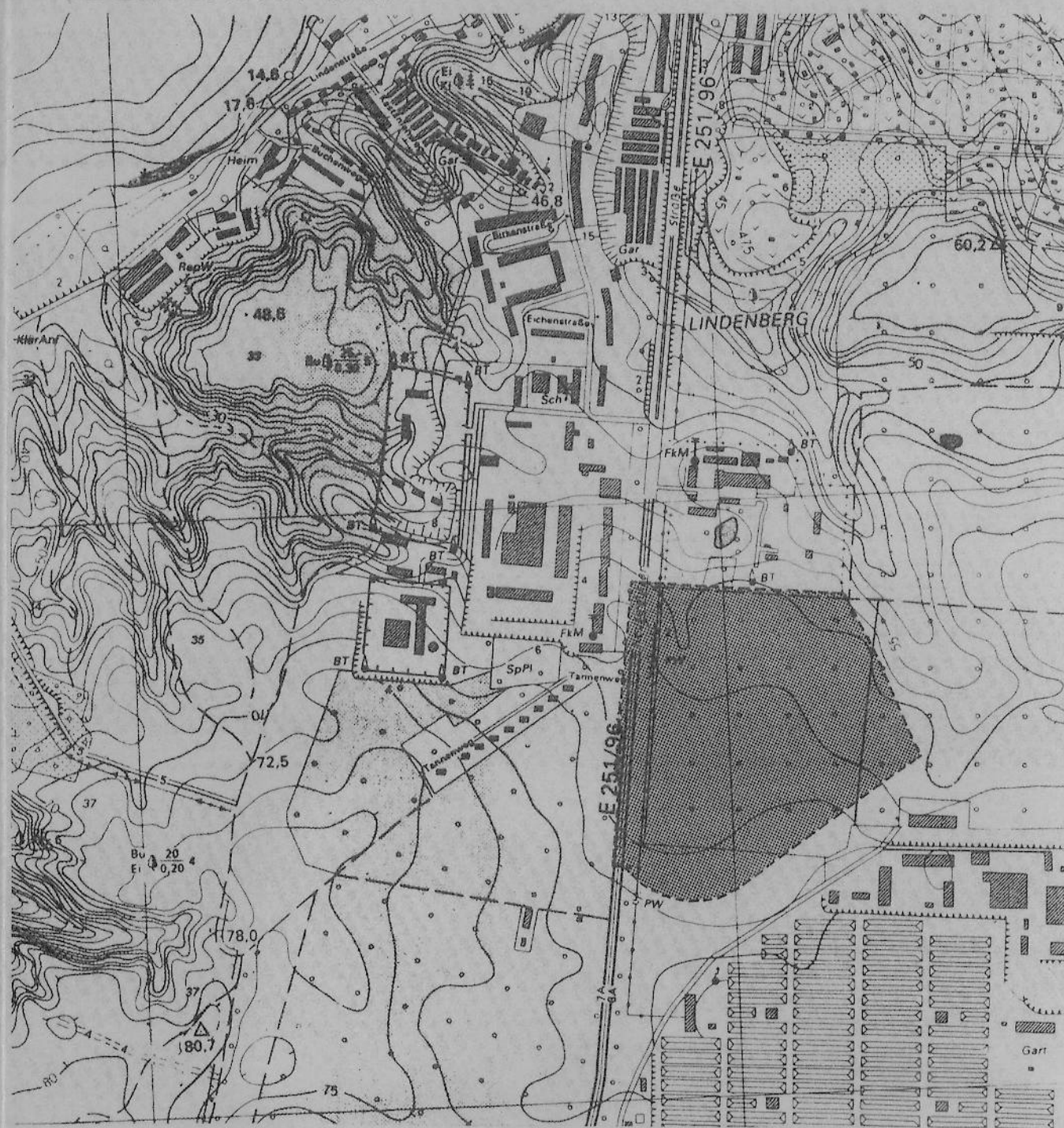
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

13. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Ver-fahrens- und Formvorschriften und von Regeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hin-gewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

ÜBERSICHTSPLAN



STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG : NEUBRANDENBURG

FLUR : 7

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

Bethanienberg Süd

Entwurf / Satzung

M 1:1000

Neubrandenburg, d. 23.01.1992

FESTSETZUNGEN

Rechtliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Bauordnung (Bau O) der ehemaligen DDR in der Fassung vom 20. Juli 1990
- Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VV Bau O)

1. Die Verkaufsraumfläche des Sondergebietes darf 30.000 m² nicht überschreiten. Bis zu diesem Freiverkaufsflächen für den Baumarkt und Gastronomieflächen, so daß insgesamt 32.610 m² festgelegt werden.

- Bei der Aufgliederung der Verkaufsflächen sind nachfolgende Branchenobergrenzen nicht zu verletzen:
- SB - Warenhaus mit max. 10.000 m²
 - Baumarkt und Getränkemarkt mit max. 10.000 m²
 - Möbelhaus mit max. 10.000 m²
 - kleinere Shops mit insgesamt max. 2500 m² und je Shop max. 400 m²
 - Heimelektronik mit max. 3000 m²
 - Schuhmärkte dürfen max. 1000 m² nicht überschreiten

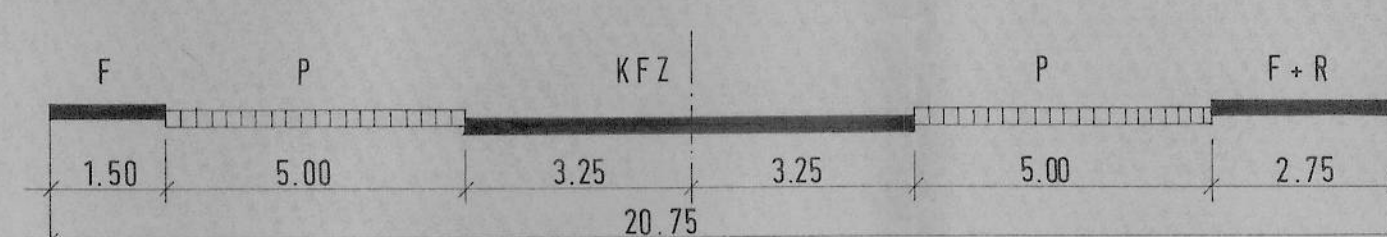
Ein Spielzeugmarkt als zentrumsförmige Branche wird ausgeschlossen.

2. Die Höhe baulicher Anlagen darf sowohl im zweigeschossigen als auch im dreigeschossigen Bereich 12,0 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. (§ 18 Bau NVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Im Sondergebiet gilt als vorh. Geländeoberfläche 63,5 m über NN. Alle Gebäude sind maximal zweigeschossig zu errichten. Ausnahmen sind in Gewerbegebiet dreigeschossige Bürogebäude zulässig (§ 20 Bau NVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
3. Veroranlagen (§ 13 Abs. 1 BauO) sind nur an bzw. in Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Vororanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschneiden (entspr. Nr. 13 der VV-Bau O zu § 13 der Bau O).
4. Bei festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte unterhalb der Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet anzufragenden Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. (entspr. § 9, Abs. 1 Nr. 21 des BauGB).
5. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Grünflächen ohne Bepflanzungen
 - mit Verputzplaster oder anderen aufnehmbaren Materialien befestigte Rad- und Gehwege
- Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern.
6. Im Bereich der B-90 sind Einleitungen nur in Form von Becken mit max. 1 m Höhe zulässig. Sonstige Einleitungen sind als Baue, Becken und Sichtschutzwände bis zu max. 2 m Höhe zulässig.
7. Für die abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 Bau NVO) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO) Gebäudeabstände über 50 m sind zulässig.

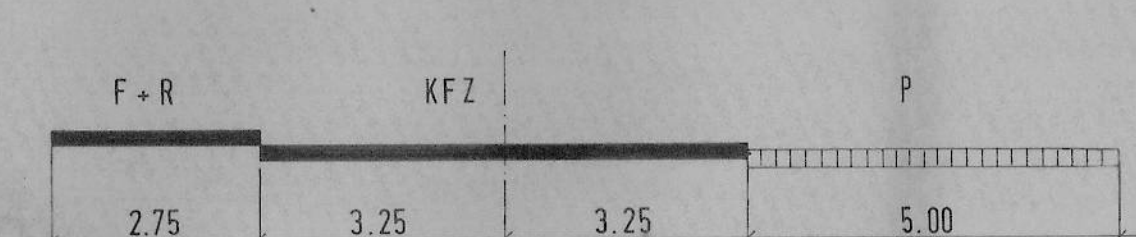
8. Im Randbereich des Planungsbereiches ist ein 5 m breiter Streifen mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
9. Die Stellflächen sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) mit Platanen (Stammumfang 20 - 25 cm in 1,30 m Höhe), 1 Baum je 6 Stellplätze zu bepflanzen.
10. Die Ostseite der B-90 ist (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25) mit einreihigen Laubgehölzen zu bepflanzen, deren Abstand untereinander ca. 10 m betragen soll. An der Westseite sind die vorhandenen Alleenbäume weitestgehend zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.
11. Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Sichtdreiecke), sind Bepflanzungen und Einleitungen über 0,10 m Höhe über die Oberfläche der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückseinfahrten nicht zulässig. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.
12. Böschungen, die für die Geländeregulierung innerhalb der Baugrubenränder erforderlich sind, sind meistens in einem Böschungswinkel von 1:2 zu erstellen. Sie müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen auslaufen und sind zu begrünen.

REGELQUERSCHNITTE

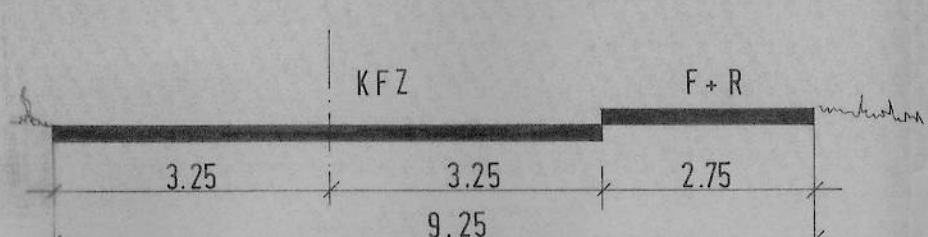
SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C



SNITT D-D

