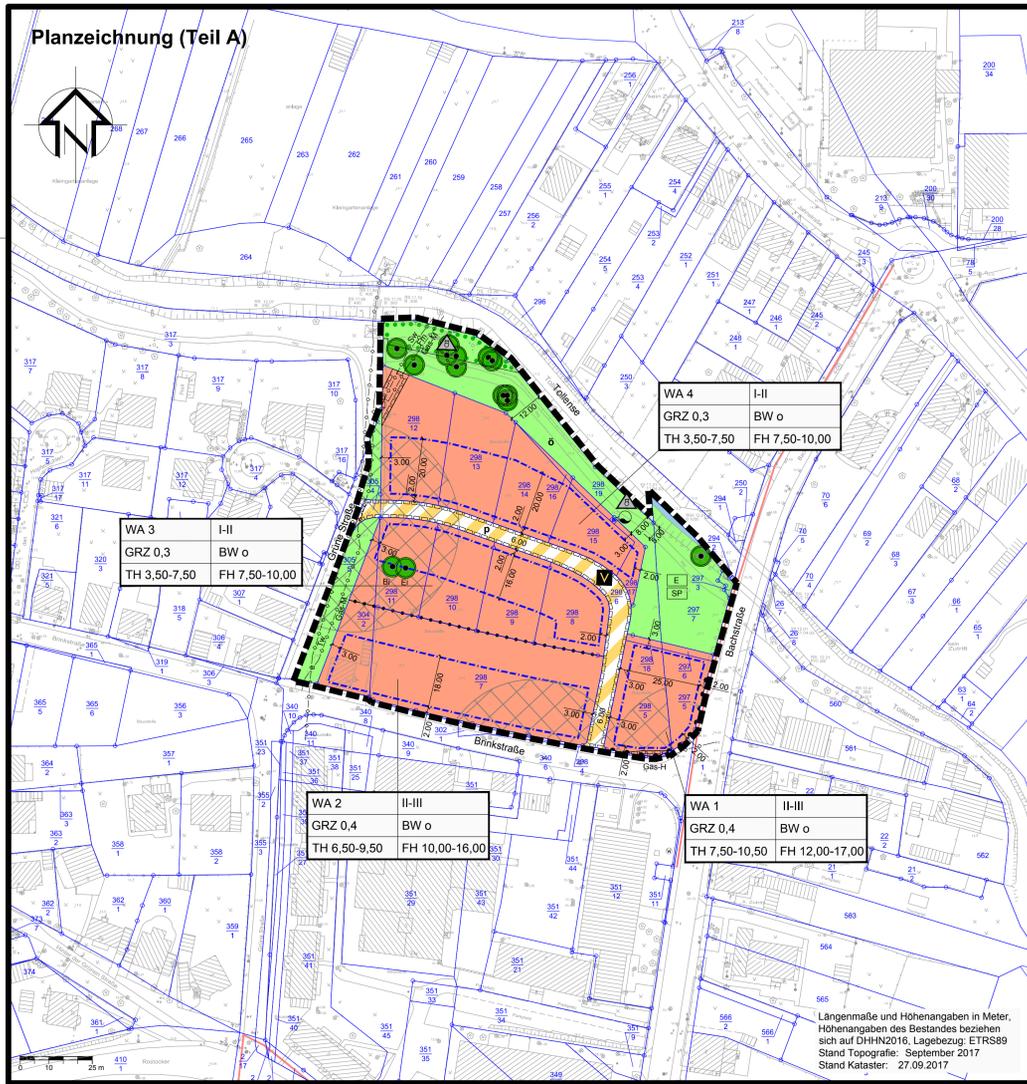




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 116 "Brinkstraße/Tollense"

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 2 des Gesetzes vom 30.06.17 (BGBl. I S. 2193) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom XX.XX.XX folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Brinkstraße/Tollense", 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 Bauordnungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezug für die einzuhaltenden Höhenmaße die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen dürfen entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO nicht durch Nebenanlagen, Garagen und Carports überbaut werden.

1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
In den Baufeldern WA 3 und WA 4 gilt zur privaten Erschließungsstraße hin ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 2,00 m.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 LBauO M-V sind im WA 1-4 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, die eine Größe von 25 m² überschreiten, wasserdurchlässig auszuführen.

1.7 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB darf im Planbereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers als Trink- oder Brauchwasser erfolgen. Unterkerulungen von Gebäuden dürfen nicht in den oberflächennahen Grundwasserleiter einbinden. Bauvorhaben sind durch einen Altlasten-Sachverständigen zu begleiten. Aus Vorsorgegründen ist das Niederbringen ins Bohren/Erdröhrwärmesen wegen der Durchlauf des Grundwasserleiters nicht erlaubt.

1.7.2 Zum Schutz vor Lärmemissionen durch den Betrieb der Geothermischen Heizzentrale in der Bachstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die sich in den Baufeldern WA 1 und WA 2 befinden, schutzbedürftige Wohn- und insbesondere Schlafräume/Kinderzimmer von der Brinkstraße abgewandt anzuordnen.

1.7.3 Im Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangaben	Abstand (WA)
≤ 42 dB	0,9 m
43 dB	1,4 m
44 dB	2,2 m
45 dB	3,4 m
46 dB	5,2 m
47 dB	7,6 m
48 dB	10,9 m

1.7.4 Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete warmweiße (2700-3000 K) oder tagelichtweiße (4000-4500 K) LED-Leuchten mit einem maximalen Abstrahlwinkel von 120° und einer maximalen Masthöhe von 4,0 m zulässig. Nach oben abstrahlende Lichtanteile sind unzulässig. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

1.8 Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen (Vorgartenzonen) auf mindestens 40 % ihrer Fläche zu begrünen.

1.8.2 An den nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze(n) des WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen in lockerer heckentartiger Form vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil von Immergrünen und Koniferen an diesen Pflanzungen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b höchstens 30 % betragen.

1.8.3 Der gekennzeichnete Baum- und Strauchbestand an der Tollense ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist nahe der Stelle ein mit der unteren Naturschutzbehörde in der Art abgestimmter bzw. von dieser laut Fallgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzugeben. Die derzeit begrünzte Fläche an der Ostseite der Grünen Straße (Flurstück 305/3) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als öffentliche Grünfläche zu erhalten.

1.8.4 Die vom Straßenbau betroffenen, als Ersatzmaßnahme gepflanzten 3 Jungbäume an der Grünen Straße im Bereich der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße sind vor Baubeginn durch den Erschließungsträger auf die Spielplatzfläche in Höhe der inneren Erschließungsstraße umzupflanzen.

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

2.1 Dächer

2.1.1 Die Hauptdächer der Gebäude sind mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports gelten die vorgeschriebenen Neigungen nicht. Die Hauptdächer müssen eine Eindeckung in der Farbpalette Rot/Braun/Anthrazit erhalten. Die Eindeckungen von Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen eine abweichende Farbe aufweisen.

2.1.2 Auf die Dächer aufgetragene Solar- und Photovoltaik-Anlagen müssen Abstände der Elemente von Organg und First von mindestens 0,5 m einhalten.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Grundstückseinfriedungen dürfen an der Grenze zu Straßen nicht als blickdichte Mauer oder Zaun 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 an der Tollense dürfen nur als Hecken ausgeführt werden, deren Verstärkung durch einen transparenten Zaun mit max. 1,50 m Höhe zulässig ist.

2.3 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter
Umfeld von Straßenraum aus sichtbare Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit Einhausungen zu versehen bzw. mit Pflanzen einzurünnen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zu Neigung und Farbe der Hauptdächer sowie zur Einhausung bzw. Einrüstung der Abfall- und Wertstoffbehälter zuwiderhandelt. 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

o Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO

TH/FH Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

z.B. 4,00-7,50 m Trauf- und Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß
Bezugspunkte für das Höhenmaß siehe textliche Festsetzung 1.2

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

o offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

--- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

P private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsbenutzter Bereich

--- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

o öffentliche Grünfläche

E Zweckbestimmung: Naherholung

SP Zweckbestimmung: Naherholung und Spiel
Quartiersspielfeld, Altersgruppe 6-12 Jahre

5. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

o Fluss mit Uferböschung

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

--- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
Neubrandenburger Stadtwerke / Deutsche Telekom

--- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe und der Öffentlichkeit

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 BauGB

o Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

--- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

o Grundwassermessstelle

o Hydrant

o Bemaßung in Metern

Bestandsangaben

o vorhandene bauliche Anlagen

--- Flurgrenze

--- Flurstücksgrenzen

--- Flurstücksnummer

o vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen

Nutzungsschablone

Teilbereich	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert	Bauweise
Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstwert	Firsthöhe (FH) als Mindest- und Höchstwert

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

o unterirdische Leitungsführung

o Trinkwasser

o Gas-H Gas - Hochdruck

o Gas-M Gas - Mitteldruck

o FM FM-Kabel

o Sw Schmutzwasser-Druckleitung

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht

o geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt: 09/2017) § 18 NatSchAG M-V

o Ei Eiche

o Bi Birke

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hinweise zu Vorkommen von Fledermäusen
Im Plangebiet können in und an einzelnen Gebäuden Fledermausquartiere unterschiedlicher Funktion vorhanden sein. Hierzu zählen die vorhandenen Gebäude an der Brinkstraße und der Bachstraße. Die Gebäude sind vor einem Abruch oder einer Umgestaltung auf Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gleichsicherungs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Hinweise zu Vorkommen von Amphibien und Zauneidechsen
Die angrenzende Tollense fungiert als Wanderkorridor für Amphibien, die von dort aus auf die Fläche wandern und die Fläche als Landbesraum zur Überwinterung oder als Ruheplatz nutzen können (z. B. Knoblauchschröte). Vor Baubeginn ist daher ein Amphibienschutzzaun im Bereich der Tollense aufzustellen. Die Amphibien sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung abzusammeln und auf geeigneten Flächen auszusetzen (Ufer der Tollense) um eine Tötung und Verletzung von Amphibien zu vermeiden. Da die Fläche über Habitatigenschaften der Zauneidechse zur Jagd sowie als Reproduktions- und Ruhestätte verfügt, ist das Vorkommen dieser Art nicht auszuschließen. Die Habitatigenschaften sind jedoch nicht optimal ausgeprägt. Das Gelände ist verdichtet, zudem stark grundwasserbeeinflusst und damit nicht wärmebegünstigt. Die Fläche liegt im Siedlungsbereich und ist sehr isoliert. Es ist daher fraglich, ob die Zauneidechse die Fläche wirklich besiedelt hat. Eine Kartierung der Zauneidechse vor Baubeginn erscheint sinnvoll, um entweder Vorkommen ausschließen oder gezielt Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können. Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

o Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff), Erdengriffe 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 Land- desamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die Kosten für die Bergung und Dokumentationsarchäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg, Tel. 0395 555-2896 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385 58679681.

Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Jan. 1998, S. 12 ff.) 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

Hinweis zum Lärmschutz
Der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen kann zu Lärmproblemen in der Nachbarschaft führen, die beim Betrieb mehrerer Anlagen auf benachbarten Grundstücken schwer zu lösen sind. Entsprechende Anlagen sind daher der Immissionsschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

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

Hinweise zu Altlasten
Die nach der Bodensanierung festgelegten einschränkenden Vorgaben für eine Folgenutzung im Planbereich sind zu beachten:

- keine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers (Trink- oder Brauchwasser)
- keine Unterkerulungen, die in den oberflächennahen Grundwasserleiter einbinden
- Berücksichtigung von Mehraufwendungen für Analytik und Entsorgung bei gebauten Bauwasserhaltungen kein Niederbringen von Bohren/Erdröhrwärmesen

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu konsultieren.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 18.05.17. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 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 xx.xx.xx beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am xx.xx.xx den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom XX.XX.XX bis zum XX.XX.XX während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am XX.XX.XX im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, _____
Seigel _____
Der Oberbürgermeister

- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten 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, _____
Seigel _____
gez. Leschke, Michael
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am XX.XX.XX von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 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 XX.XX.XX geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am XX.XX.XX von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom XX.XX.XX gebilligt.
- 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) ausgesetzt.

Neubrandenburg, _____
Seigel _____
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.17 (BGBl. I S. 2193)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590)
- 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. 603, 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 vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, 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

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 298/19, 297/7 und 297/3,
- im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 297/3 und 297/7, 297/6 und 297/5,
- im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 298/5, 298/6, 298/7, 304/2 und 305/5 (entspricht einem Abstand von ca. 2,5 m von der nördlichen Brinkstraße) sowie
- im Westen: den östlichen Rand der Grünen Straße, die westliche Grenze des Flurstücks 305/4 (Straße), den östlichen Rand des nördlich die Grüne Straße fortführenden Weges bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 298/19.

(alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 13)

Plangebiet: ca. 1,40 ha.

Übersichtsplan

STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 "Brinkstraße/Tollense"

Entwurf - Auslegungsexemplar

Gemarkung: Neubrandenburg _____ Flur 13

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

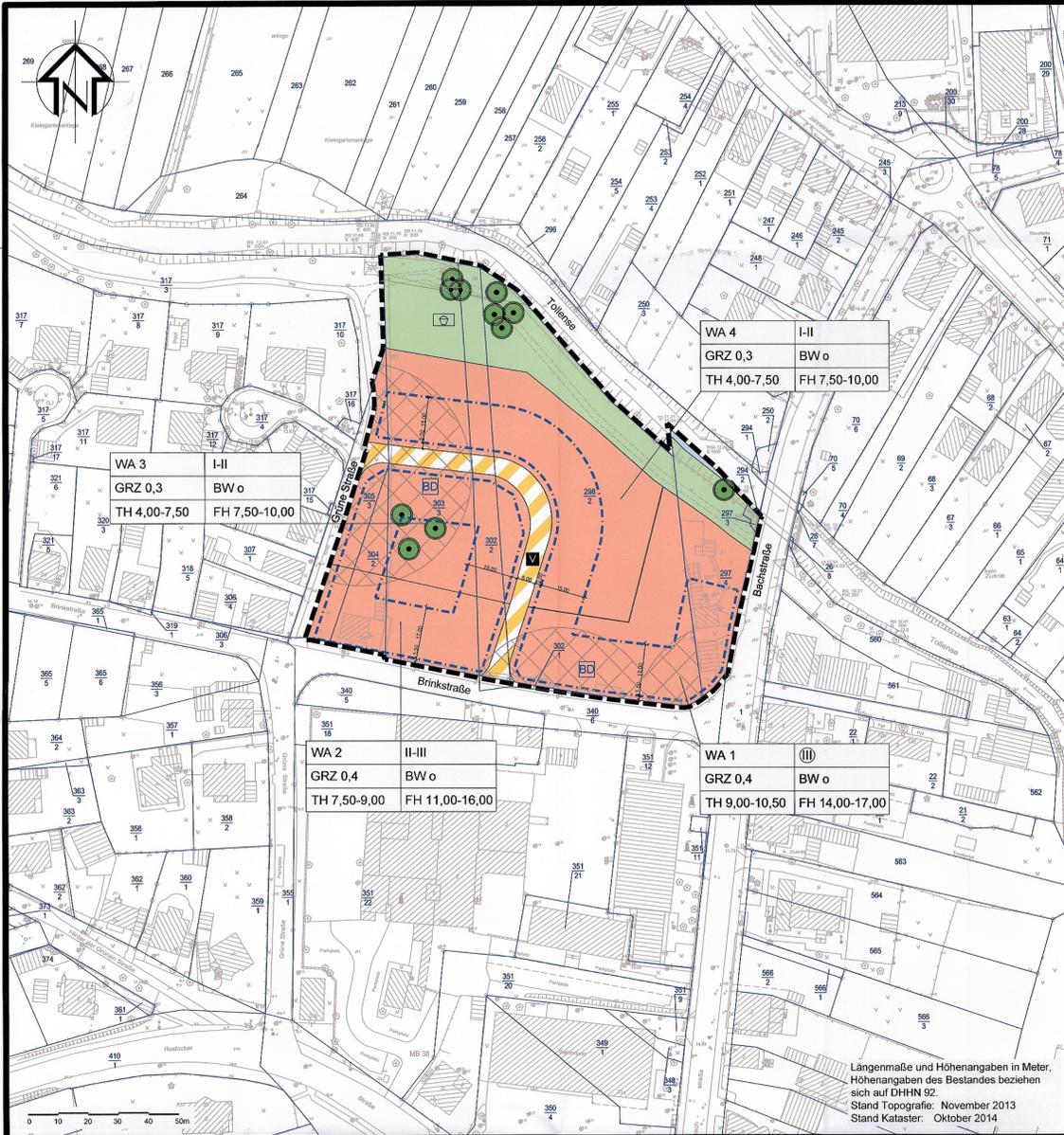
Arbeitsstand: Oktober 2017 _____ M 1: 1000



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "Brinkstraße/Tollense"

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 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 116 "Brinkstraße/Tollense", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - (WA) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - z.B. I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
 - (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 16 Abs. 4 BauNVO
 - TH/FH z.B. 4,00-7,50 m Höhe baulicher Anlagen, Trauf- und Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß, Bezugspunkte für das Höhenmaß siehe textliche Festsetzung § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 2 BauNVO
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Naherholung und Spiel
- Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Wasserfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bestandsangaben**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen
- Nutzungsschablone**

Teilbereich	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert	Bauweise
Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstwert	Firsthöhe (FH) als Mindest- und Höchstwert

Nachrichtliche Übernahme

- Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) § 18 NatSchAG M-V
 - geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt: 12/2013)
 - Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)
 - Bodendenkmal

Hinweise

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff), Erdengriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/ archaische 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/archaische Untersuchung hat der Bauherr und Versacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg, Tel. 0395 555-2896 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz, Frau Schanz, Tel. 0385 58879681. Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. Jan. 1998, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395 555-2896) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfremden 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom xx.xx.xx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am xx.xx.xx erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am xx.xx.xx beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am xx.xx.xx durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xx erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am xx.xx.xx den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom xx.xx.xx bis zum xx.xx.xx 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 xx.xx.xx im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- Der katastrmäßige 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, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am xx.xx.xx von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 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 xx.xx.xx geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xx von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom xx.xx.xx gebilligt.
 - 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
- 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 xx.xx.xx im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Rechte von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit 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 xx.xx.xx in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.05.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift-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), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.99 (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 vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, 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

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 303/3, 302/2, 298/2, 297/4 und 297/3,
- im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 297/3 und 297/4,
- im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 298/2, 302/2, 303/3, 304/2 und 305/3 sowie im Südwesten: den östlichen Rand der Grünen Straße, den östlichen Rand des anschließenden Weges bis zum Scheitelpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstückes 305/3 und die westliche Grenze des Flurstückes 303/3, (alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 13)

Plangebiet: ca. 1,40 ha.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 116 "Brinkstraße/Tollense"

Vorentwurf

Gemarkung: Neubrandenburg

Flur 13

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Stadtplanung, Juli 2015

M 1: 1000

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 BauGB)

- In den Baufeldern WA 1 und WA 2 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“
- In den Baufeldern WA 3 und WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- In den Baufeldern WA 3 und WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

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

In den Baufeldern WA 1 bis WA 4 dürfen die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht mit Teilen von Gebäuden und nicht mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports überschritten werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Baufeldern WA 1 bis WA 4 sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.

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

evtl. Maßnahmen zum Schutz der Tollense

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

evtl. passive Lärmschutzmaßnahmen (Bachstraße, geothermische Heizzentrale)

evtl. weitere Grundwasserbeobachtung

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

An den nördlichen Grenzen der Baufelder WA 1 und WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Anpflanzungen in lockerer, heckenartiger Form 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.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

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)

- Die Neigungen der Dächer von Hauptgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen im Bereich zwischen 15 und 45° liegen.
- Dacheindeckungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur in den Farben Rot/Braun/Grau ausgeführt werden, ebenfalls möglich sind Gründächer. Die Eindeckungen untergeordneter Bauteile wie z. B. Wintergärten, Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Farbe aufweisen.

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

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.

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

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamtvolumen 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 Dächer nicht wie in Punkt 2.1.1 und 2.1.2 vorgeschrieben ausführt,
 - die Einfriedungen nicht wie in Punkt 2.2 vorgeschrieben vornimmt,
 - die Garagen/Carports nicht wie in Punkt 2.4 vorgeschrieben eingrünt.
- Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V i. V. m. § 5 Abs. 3 KV M-V mit einer Geldbuße belegt werden.