



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "FRITSCHESHOF - NORD"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) sowie des § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.03.09 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Fritscheshof - Nord", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

Planungserleichternde Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 8 und 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetreibenden, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden,
- Kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkino, Peepshows, Bar- und Flimclubs mit Sexcharakter und vom Charakter ähnliche Einrichtungen.

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden

- Verkaufsstellen bis 300 m² Verkaufsfläche, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

Ausgeschlossen ist der

- Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungsmittel und Genussmittel, Drogeriewaren und Apothekenbedarf, Beleuchtung, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikkunst, Musikalien und Tonträger, Glas, Porzellan und Geschenkartell.

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind

- Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels.

Ausgeschlossen sind

- die Sortimente Nahrungsmittel und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenbedarf, Beleuchtung, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikkunst, Musikalien und Tonträger, Heimtechnik, zoologischer Bedarf, Glas, Porzellan, Geschenkartell, Hausart, Bilder, Schreib- und Papierenwaren.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Sportartikel der Warengruppen Wassersport und Campingbedarf,
- Glas, Porzellan, Geschenkartell, Hausart, Bilder, Schreib- und Papierenwaren bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 200 m², soweit diese das Hauptortiment des Fachmarktes ergänzen
- Vergnügungsstätten bis 100 m² Nutzfläche,
- Kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkino, Peepshows, Bar- und Flimclubs mit Sexcharakter u. ä.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Kerngebietsstypische und nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkino, Peepshows, Bar- und Flimclubs mit Sexcharakter u. ä.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nebenabgaben gemäß § 14 BauNVO werden außerhalb des Baufestsetzungs auf den privaten Grundstücken bis zur festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

3. 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 und Abs. 6)

Das anfallende schadstofffreie Oberflächenwasser ist bei entsprechender Versickerungsfähigkeit des Bodens auf den unversiegelten Grundstücken oder die belebte Bodenzonen, Versickerungsrinnen, Versickerungsbecken oder Mulden-Rigolen-Elemente zu versickern. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser ist in das öffentliche Netz abzuleiten. Die Bedingungen der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

3.2 Anpflanzgebiet

3.2.1

Die unversiegelten Baufeldflächen des Gewerbegebietes sind entlang der Fritscheshof Straße anzupflanzen und mit Bäumen (Hochstamm Stammumfang 16-18 cm) der Arten Quercus robur "Fastigiata" oder Acer rubrum "Scarlet" zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.2.2 Auf der öffentlichen Grünfläche I ist die Herstellung von Zufahrten in einer Breite von 7 m einschließlich Bordsteins zulässig. Pro 50 m² Neuverteilung ist ein mittelgroßer Baum durch den Verursacher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2.3 Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein mittelgroßer bzw. je 6 Stellplätze ein großgroßer Baum zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Erhaltungsgebot

Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zur Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt wurden, sind regelmäßig zu pflegen, zu wässern und dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust dieser Bäume und Sträucher sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen. Die an der B 104, der Fritscheshof-, der Steinstraße sowie der Privatstraße stehenden Bäume gehören zu den geschützten Bäumen. Nachpflanzungen sind in der bereits dort stehenden Art und Sorte sowie in gleichmäßigem Abstand voneinander vorzunehmen.

4. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, unzulässig. Die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht, Ver- und Versorgungsleitungen zu führen, zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete sind immissionsschädliche flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) in dB (A) gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt:

Baufeld Nr.	Nutzungsart	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
1	SO Einzelhandel	65	50
2	SO Einzelhandel	61	47
3	GE	62	50

5.2 Auf den o. g. Baufeldern dürfen nur gewerbliche Anlagen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen FSP pro m² nicht überschreiten.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- maximale Geschosshöhe

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Parkplatz

- Pr Privatstraße
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abgräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgung Elektrizität
- Versickerungsgraben

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche mit Nummer
- δ = öffentlich
- φ = privat

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 und Abs. 6 BauGB)

- Umgestaltung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- ohne Vermessung aufgenommener Baum

8. Sonstige Planzeichen

- Schichtfeld
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Geh- und Fahrrecht zugunsten uneingeschränkter Öffentlichkeit
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Leitungsrecht zugunsten Energieversorgungs E.ON edis AG (Hochspannungsleitung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

- Baugebiet
- Baufeldnummer
- Grundflächenzahl
- Geschosshöhe

9. Bestandsangaben

- oberirdische Elektroleitung (110 KV-Friedland)
- eingemessener Baum
- vorhandene Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer
- Böschung
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude
- vorhandener Zaun

10. Nachrichtliche Übernahmen

- HP Höhenfestpunkt
- BO Umgestaltung von Flächen mit Hinweis auf Bodenkennzahl
- Trinkwasserschutzzone III B

Nachrichtliche Übernahmen

von anderen gesetzlichen Vorschriften gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V); Bodendenkmal
- Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster M-V (VermG M-V); Aufnahmepunkte (AP)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V); Bodenschutz
- Landeswasserschutzgesetz (LWaG); Versickerung Niederschlagswasser
- Merkblätter über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerknetze
- Merkblätter und Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG
- Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG
- DIN/ISO 9219, Abschnitt 1.3. Mindestabstände von Freileitungen

Unter der 110 KV-Friedland ist in einem Bereich von 20 m bodenstetig der Achse folgende Mindestabstände zwischen Dächern und den Leitern einzuhalten:

- für Dächer mit einer Neigung > 15° 3 m
- für Dächer mit einer Neigung < 15° 5 m

- Der Bereich des Schichtfeldes ist von Bepflanzung und Bewuchs in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m als Fahrbahnbereiche freizuhalten.

Hinweise

Bodenkennzahl

- Im Planfeld ist Bodenkennzahl im Sinne § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) bekannt.
- Die Veränderung oder die Beseitigung des Bodenkennzeichens kann nach § 2 DSchG M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen und Hinweise erfüllt werden:

- Die bekannten Bodenkennzeichen müssen vor dem Beginn sämtlicher Erdarbeiten fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodenkennzeichens sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu verständigen.

- Die Kosten für die Bergung und Dokumentation hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Bergung zur Bergung und Dokumentation von Bodenkennzeichen ist über die untere Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel. 0395 - 555-2896) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (03981 - 239 97 81) möglich.

- Für Bodenkennzeichen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 (DSchG M-V).
- Längenangabe und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes bezeichnen sich auf NN.

Stand Topografie: März 2003.

Stand der Katasterdaten: März 2009.

Verfahrensvermerke

- Aufgebot aufgrund des Aufhebungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 L. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadterhebung von 01.06.06. Die endgültige Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Aushang in Stadtsaal am 21.06.06 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 20.06.06 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die für städtische Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 27.07. - 10.08.06 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 11.07.06 erfolgt.
- Die von der Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.07.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 11.08.06 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 02.11.06 bis zum 01.12.06 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Fritscheshof-Str. 53, Stadtplatz, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.06 im Stadtsaal der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der künftigen Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die A-Karte Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist, Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Neubrandenburg, 17.03.09
Siegelt
gez. I. A. Leschke, Michael
Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 20.10.06 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 22.05.08 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.05.08 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 20.06.08 bis zum 09.07.08 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Fritscheshof-Str. 53, Stadtplatz, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 18.06.08 im Stadtsaal der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden.
- Die durch die Planung berufenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 17.06.08 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 11.03.09 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 11.03.09 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.03.09 geteilt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird gemäß § 6 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgelegt.
- Neubrandenburg, 23.03.09
Siegelt
gez. I. V. R. Winkler
Der Oberbürgermeister

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 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.09 (BGBl. I S. 469)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baufeldpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18.12.00 (BGBl. I Nr. 58)
- Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) 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 (LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 603, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.08 (GVBl. M-V S. 580)
- 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 (Stadtsatzung Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.06, in Kraft am 24.03.06 (Stadtsatzung Nr. 3, 14. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden : die südliche Grenze der Woldegker Straße (B 104).

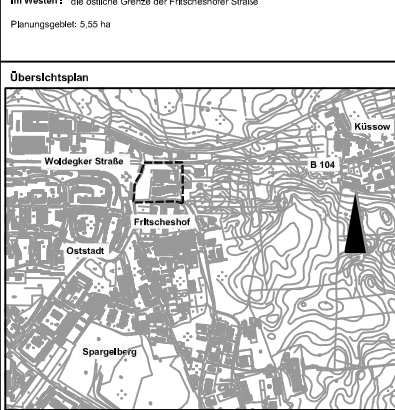
Im Osten : die östliche Grenze der Flurstücke 35/4; 38/36; 38/38; 40/19 der Flur 4 in der Gemarkung Neubrandenburg und Verlängerung um die Breite der Steinstraße.

Im Süden : die südliche Grenze der Steinstraße.

Im Westen : die östliche Grenze der Fritscheshof Straße

Planungsgebiet: 5.55 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 1

"Fritscheshof - Nord"

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg, Flur 4

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

M 1 : 500