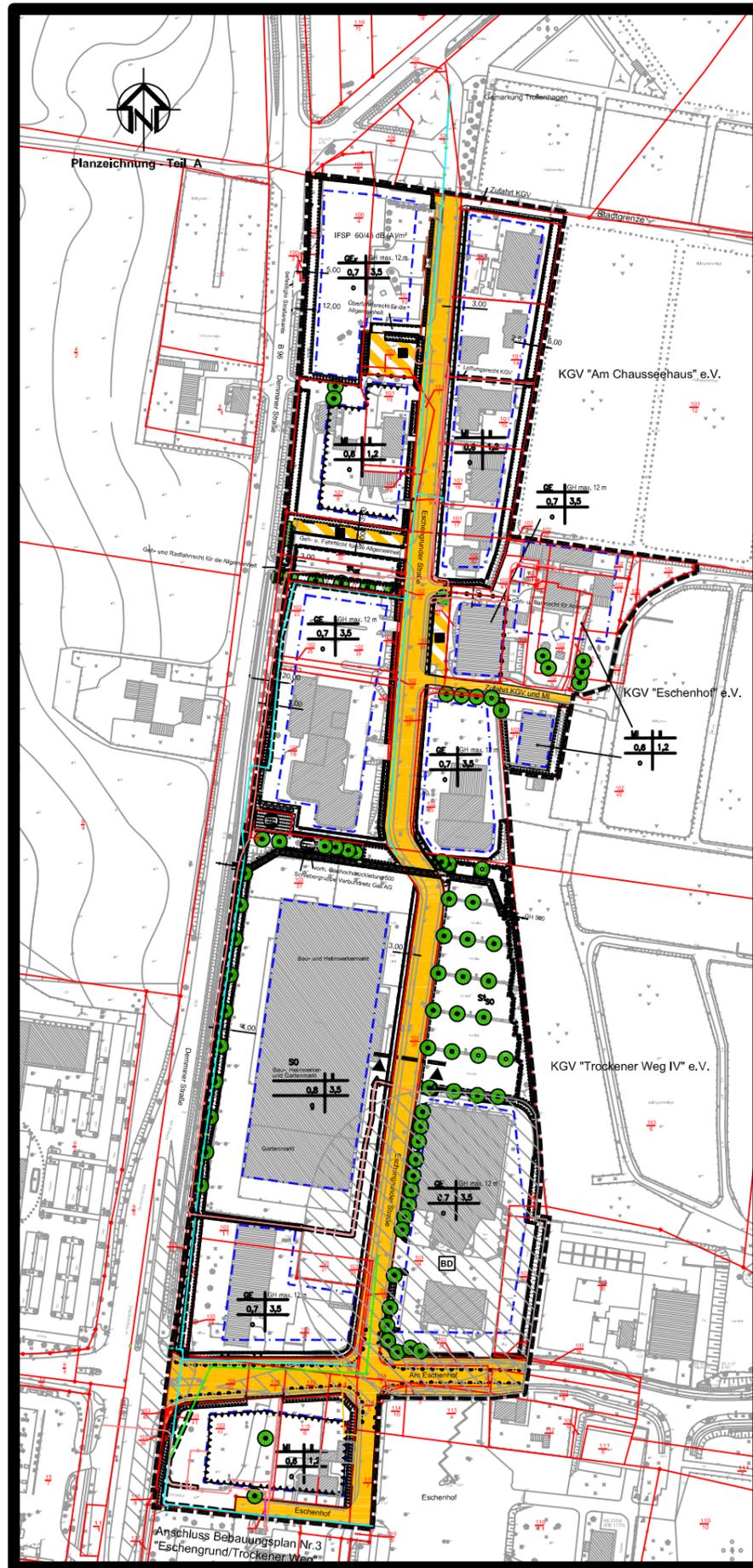


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-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 10.10.07 folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
SO Sondergebiet	§ 11 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 20 Abs. 2 BauNVO
3,5 Baumassenzahl (BMZ)	§ 21 Abs. 1 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
4. Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
gelber Balken	Straßenverkehrsflächen
schwarze Linie	Straßenbegrenzungslinie
blauer Balken	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
schwarze Fläche	öffentliche Parkfläche
weiße Fläche	Einfahrtbereich
gestrichelte Linie	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Symbol	Zweckbestimmung s. Einschrieb
Symbol	Gasdruckregelanlage
6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Symbol	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
Symbol	Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
Symbol	zu erhaltender Baum
Symbol	anzupflanzender Baum
7. Sonstige Planzeichen	
Symbol	Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Symbol	Änderungsbereich
Symbol	Umgrünung von Flächen für Stellplätze unter Angabe des Nutzers SO - Sondergebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Symbol	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: passiver Lärmschutz
Symbol	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Symbol	Schuttfeld
8. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
Symbol	Bodendenkmal gemäß §§ 2 und 7 DschG M-V
9. Bestandsangaben	
Symbol	Flurstücksgrenzen mit -nummer
Symbol	vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
Symbol	Bushaltestelle ÖPNV
Symbol	unterirdische Gasleitung GH 500
Symbol	Hauptgebäude
Symbol	Nebengebäude
Symbol	Trinkwasserleitung
Symbol	Schmutzwasserleitung
Symbol	Elektrokabel
Symbol	Lage unsicher

Nutzungsstabellone

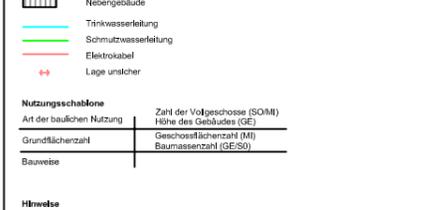
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (SOMI)
MI	3
GE	3
GEe	3
SO	3

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (MI)	Baumassenzahl (GES0)
0,8	1,2	3,5

Hinweise

- Die Einteilung der Verkehrsfächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter; Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN
- Stand Topografie: Mai 1992 - Januar 2006
- Stand Kataster: März 2007



Text - Teil B

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

1.1.1 Im Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt ist eine Verkaufsfäche von 7500 m² zulässig. Rand- und Nebenterrassen sind auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfäche zu begrenzen. Folgende zentrumstypischen Sortimente sind ausgeschlossen:
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Spielwaren und Sportartikel
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Cam-Hi
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien und Tonträger
- Schreibwaren und Bücher
- Nahrungsmittel und Genussmittel.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausnahmen sind zugelassen sind Anlagen der vorübergehenden Abfallabfuhr, wenn diese eingegrünt werden.

1.3 Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.3.1 Die privaten Stellflächen der GE, MI und SO-Gebiete sind auf den jeweiligen Grundstücken anzubilden.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

1.4.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. (Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Schutzpflanzung zum KGV "Trockener Weg IV" 5 m zum KGV "Eschenhof" 5 m zum KGV "Am Chausseehaus" 5 m.

Im Bereich des KGV "Trockener Weg IV" ist die Fläche der Strauchpflanzung als Aufwangsgraben für Regenwasser auszubilden. Als Berechnungsgrundlage für Größtgrün gilt, dass auf 10 lfd. m Grenze 1 Baum zu pflanzen ist. Diese Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.

1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.5.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Baumpflanzung ist ausgeschlossen.

1.6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.6.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE i.) ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO der Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) von 60/45 dB(A)/m² als Höchstwert festgesetzt.

1.6.2 Der für das Mischgebiet an der B 96 erforderliche Lärmschutz ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen wie Einbau von Schallschutzfenstern, deren erforderliche Schalldämmung gemäß DIN 4109 nach Durchführung einer örtlichen Bestandsaufnahme festzulegen ist, sowie durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung zu schaffen.

1.7 Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

1.7.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze innerhalb der 12-m-Bauverbotszone an der B 96 nur zulässig, wenn sie bei Inanspruchnahme durch den Straßenbau vom Grundstücksgeländem zurückgebaut werden (§ 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich. Sie sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten und mit standorttypischen Gehölzen anzupflanzen.

2.2 Werbeanlagen - außer am Ort der Leistung - sind nur auf Sammlaufstellen an den Hauptzufahrten des Plangebietes einzurichten.

Verfahrensvermerke

- Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 01.02.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtsanzeiger am 28.02.07 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 06.07.07 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom 08.03.07 bis 15.03.07 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.02.07 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 24.05.07 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 14.06.07 bis zum 16.07.07 während der Dienststellen in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Bauentwicklung, 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 Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.06.07 im Stadtsanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.
gez. I. A. Köster
Referatsleiter Kataster & Vermessung
Neubrandenburg, den 26.02.2007
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 07.06.07 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgeschriebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 10.10.07 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 10.10.07 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.10.07 geteilt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.
gez. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister
Neubrandenburg, 12.10.07
- 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 24.10.07 im Stadtsanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereichsgrenzen, die Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Ablesung sowie auf die Rechtslagen (§ 21 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen 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 24.10.07 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

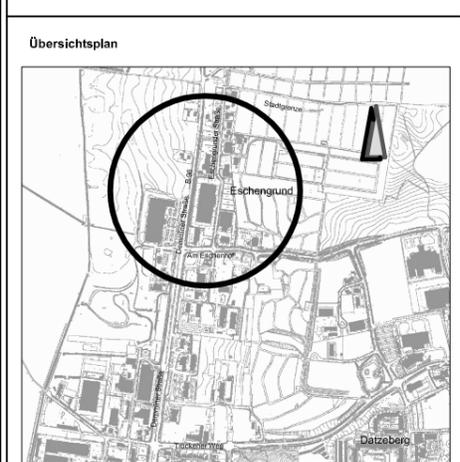
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionskreditierungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.03 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 15.12.90 (BGBl. 1991 I S. 38)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-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 20.05.98 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.02.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtsanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05 in Kraft am 24.03.05 (Stadtsanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Bundeskleingartengesetz (BklG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: Stadtgrenze, Gemarkung Trothenhagen
Im Osten: Kleingartenvereine "Am Chausseehaus", "Eschenhof", "Trockener Weg IV", Bauhof, Stadtschulhaus
Im Süden: Grundstück des Lebensmitteldiscounters
Im Westen: Ostgrenze der B 96

Planungsgebiet: ca. 8,3 ha

Übersichtsplan



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auf der Grundlage einer Neuerung erstellt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nur im Zusammenhang mit der Originallassung gültig.

STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Eschengrund/Chausseehaus"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Satzung

FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abt. Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Oktober 2007 M 1:1000