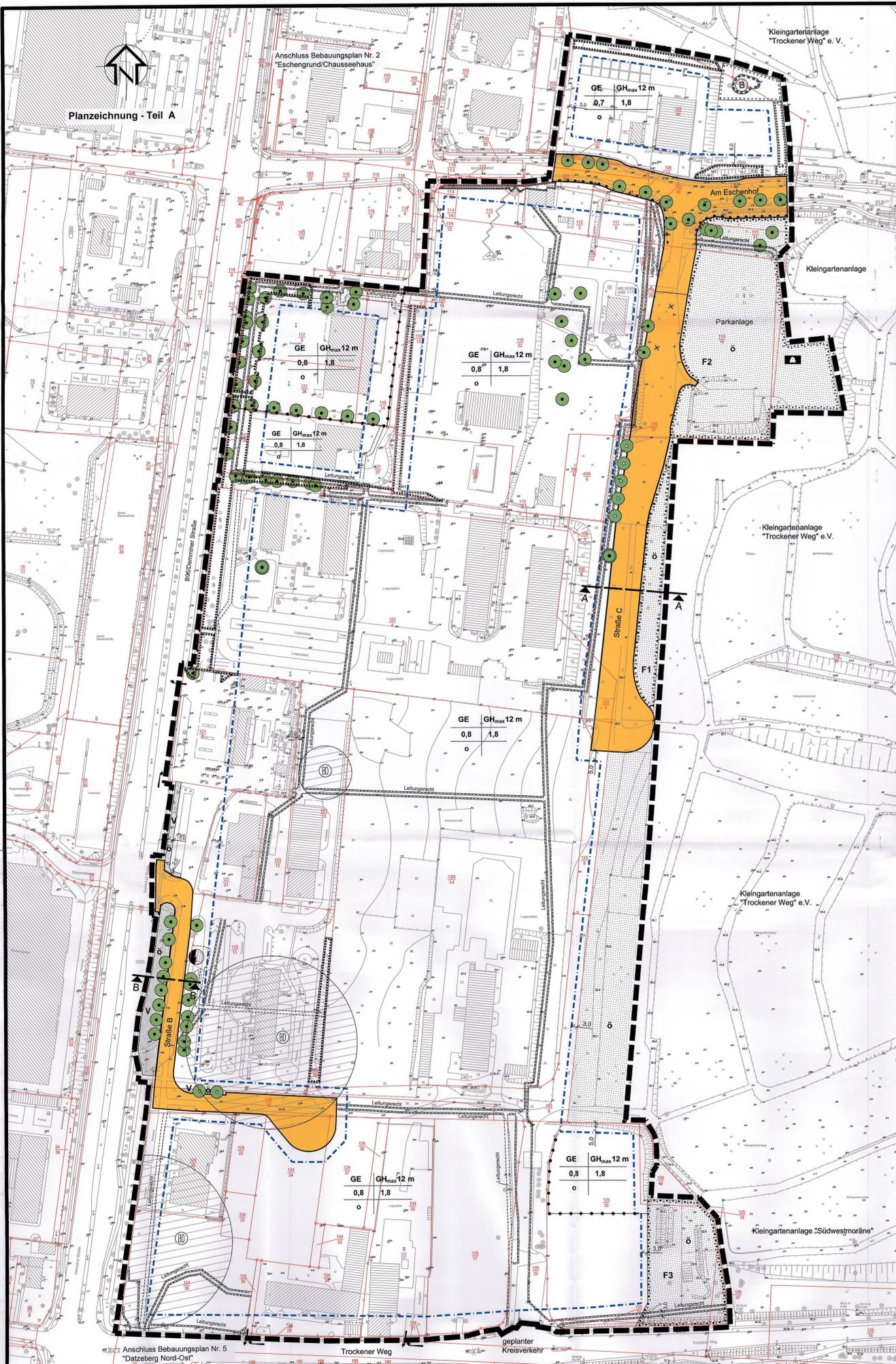




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg"

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 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
1,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
GH_max maximal zulässige Gebäudehöhe	§ 16 Abs. 2 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
— Straßenverkehrsflächen	
— Straßenbegrenzungslinie	
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
↔ Rechtsein-/Rechtsabzieher	
↖ Trafostandort	
5. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
o Trafostandort	
6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einschrieb	
V - Verkehrsgrün, F1 - F3 siehe Festsetzung 1.4.1	
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	
— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung s. Einschrieb	
— Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
o zu erhaltender Baum	
o zu pflanzender Baum	
o im Zuge des Straßenbaus zu fällende Bäume	
8. Sonstige Planzeichen	
— Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	
— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung s. Einschrieb	
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Fremdkörperfestsetzung s. Festsetzung 1.1.5	
— Bushaltestelle ÖPNV	
Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB	
o Bodendenkmal gemäß § 2 und 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern	
o geschütztes Biotop nach § 20 NatSchVG M-V	
o geschützte Bäume (Erfassungzeitpunkt März 2014) nach § 18 NatSchVG M-V	
Bestandsangaben	
o Hauptgebäude	
o Nebengebäude	
o vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen	
o Flurstücksgrenzen mit -nummer	
o Schutzbauwerk	
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.2 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen. Bei zentralen Sortimenten darf die Verkaufsstätte höchstens 150 m² betragen.

1.1.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlagen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (Immissionsrichtwerte tags 60 dB (A))

1.1.5 Für den auf den Flurstücken 110/14, 117/3 und 121/26 vorhandenen Lebensmittel-Discounters wird erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser nach B-Plan unzulässigen Nutzung sind nur zulässig in Verbindung mit technischen Verbesserungen und wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datzberg ausgehen. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Die maximale zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 m² begrenzt.

1.1.6 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungstätten werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.7 Im GE und im GE_e sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.1.8 Von den im GE und GE_e zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenerdige Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.

1.1.9 Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss kann im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

1.2.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen der vorbestehenden Altflurabfuhr, wenn diese eingepflegt 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 notwendigen Stellflächen der GE- und GE_e-Gebiete sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

1.3.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind andere Zu- und Ausfahrten zu bzw. von der B99/Demminer Straße als im Plan ausgewiesen ausgeschlossen.

Abnahmen können mit Zustimmung des Straßenbauamtes nur für direkt an der Bundesstraße liegende Tankstellen, jedoch nicht für dahinter liegende Grundstücke bzw. Gewerbebetriebe, zugelassen werden.

1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

1.4.1 Der Grünstreifen entlang der Kleingartenanlage (F1) ist als Lebensraum der Zaunedeiche zu erhalten und mit den von der Art bevorzugten Biotopstrukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzstapeln und Baumstümpfen auszustatten. Am westlichen Rand des Grünstreifens ist die Anlage eines Auffanggrabens für Niederschlagswasser aus den angrenzenden Kleingärten zulässig. Auf Flächen mit Lebensraumpotential für die Zaunedeiche sind Erdarbeiten in der Zeit von Mai bis September durchzuführen.

Der Baum- und Strauchbestand auf der als Parkanlage festgesetzten Fläche (F2) und an der Straße "Trockener Weg" (F3) ist dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen an Bäumen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität.

1.4.2 Mindestens 20 % der Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Entlang der Grundstücks-grenzen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und ständig zu pflegen. Auf 10 l/m² ist ein Baum einzeln oder gruppenweise zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind zur Ver-sicherung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen Punkt 1.8.2) zu nutzen und muldenartig anzulegen.

1.4.3 Stellflächen auf den Grundstücken sind so zu gliedern, dass auf je 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.

1.4.4 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze auf den umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind eben-falls dauerhaft zu erhalten; auf Antrag können Ausnahmen zugelassen werden, soweit von den Gehölzen Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise beseitigt werden können.

Als Ausnahme können die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für Zufahrten entsprechend Festsetzung Nr. 1.3.2 unterbrochen werden.

1.4.5 Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter und streng geschützter Tierarten (Vogel, Fledermäuse) und in Gebäudenischen und in Gebäudenischen sind grundsätzlich zu erhalten (siehe Punkt 3.1). Gebäude mit festgestellten Vorkommen oder Potenzial von Fledermäusen und Vogel sind vor Abriss- oder Umbauarbeiten auf Lebensstätten dieser Arten zu begutachten, ggf. sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

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. Auf den festgesetzten Flächen sind aufnehmbare Materialien zu verwenden.

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

1.6.1 Bei Bebauung der mit Stand des Satzungsbeschlusses unbebauten Grundstücke sind die Freiflächen so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen vorzugsweise in den Pflanzflächen versickert werden kann. Überschüssiges Wasser ist in die Kanalisation zu leiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBAuM-V)

2.1 Zäune sind zur Umgrenzung des Grundstücks möglich. Sie sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten und mit standorttypischen Gehölzen abzufpflanzeln.

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

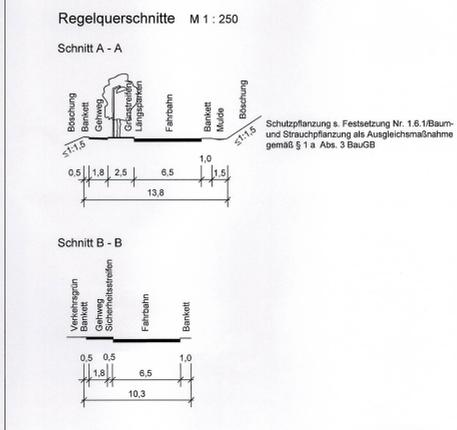
2.3 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 (1) LBAuM-V handelt, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1 Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter (Vogel) und streng geschützter Tierarten (Zaunedeiche, Fledermäuse) zu beschädigen oder zu beseitigen - siehe Festsetzungen Punkt 1.4.1 und 1.4.5. Nicht festgesetzte oder naturschutzrechtlich geschützte Bäume und Sträucher dürfen nur in der Zeit vom 1. März bis 30. September beseitigt oder auf den Stock gesetzt werden (§ 38 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

3.2 Im Zuge der weiteren Planungen sind die erwartenden Regen- und Schmutzwassermengen zu ermitteln und Anschlussspunkte mit neu zu abzustimmen. Voraussetzung insbesondere für die Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Kanalisation ist der Nachweis freier Kapazität (Hydraulische Berechnung) und die Einhaltung der genehmigten Einleitstellen in der Vorflut. Bei der Schmutzwassereinstromung sind ggf. die Auswirkungen auf das Pumpwerk 10 zu prüfen. Die entsprechenden Detailplanungen sind mit neu abzustimmen.

3.3 Bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes sind die noch vorhandenen Inzestlungen für die Schmutzwassereinstromung sprich Einzellösungen über Kleinkanalarbeiten und abflusslose Gruben zu eliminieren und in eine öffentliche Schmutzwassereinstromung mit einzubinden (gemäß Abwasserentsorgung der Stadt Neubrandenburg).



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 28.11.90. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptatzung durch Abdruck im Nordkurier am 04.12.90 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 03.03.11 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 31.03.11 bis 14.04.11 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 23.03.11 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.03.11 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 22.03.12 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.04.12 bis zum 11.05.12 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Alt-Stadtplanung, 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 28.03.12 im Stadtratsergänzungsbekanntmachungswortlaut veröffentlicht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt

Neubrandenburg, den 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. § 12 Abs. 1 der Hauptatzung am 05.04.12 im Stadtratsergänzungsbekanntmachungswortlaut 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 (§ 241 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Einspruchsgegenständen (§ 44 Abs. 1) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauhaufträge und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnung-Verordnung) (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuM-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
 - Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.08.98 (GVBl. M-V S. 953, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
 - Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777)
 - Hauptatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.03.14, in Kraft seit 16.04.14

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Zufahrt zum Lebensmittel-Discounters, Straße „Am Eschenhof“, Kleingartenverein „Trockener Weg“

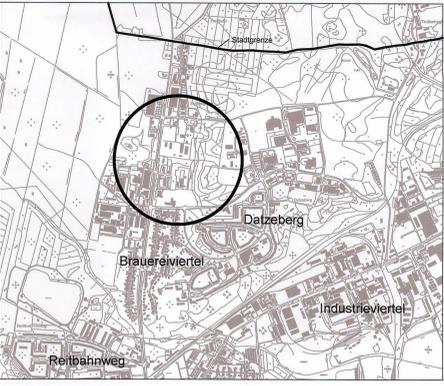
im Osten: Kleingartenverein „Trockener Weg“

im Süden: Straße „Trockener Weg“

im Westen: Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmittel-Discounters, Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29)

Planungsgebiet: ca. 18,6 ha

Übersichtsplan:



STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1

Entwurf

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: März 2014 M 1: 1000