

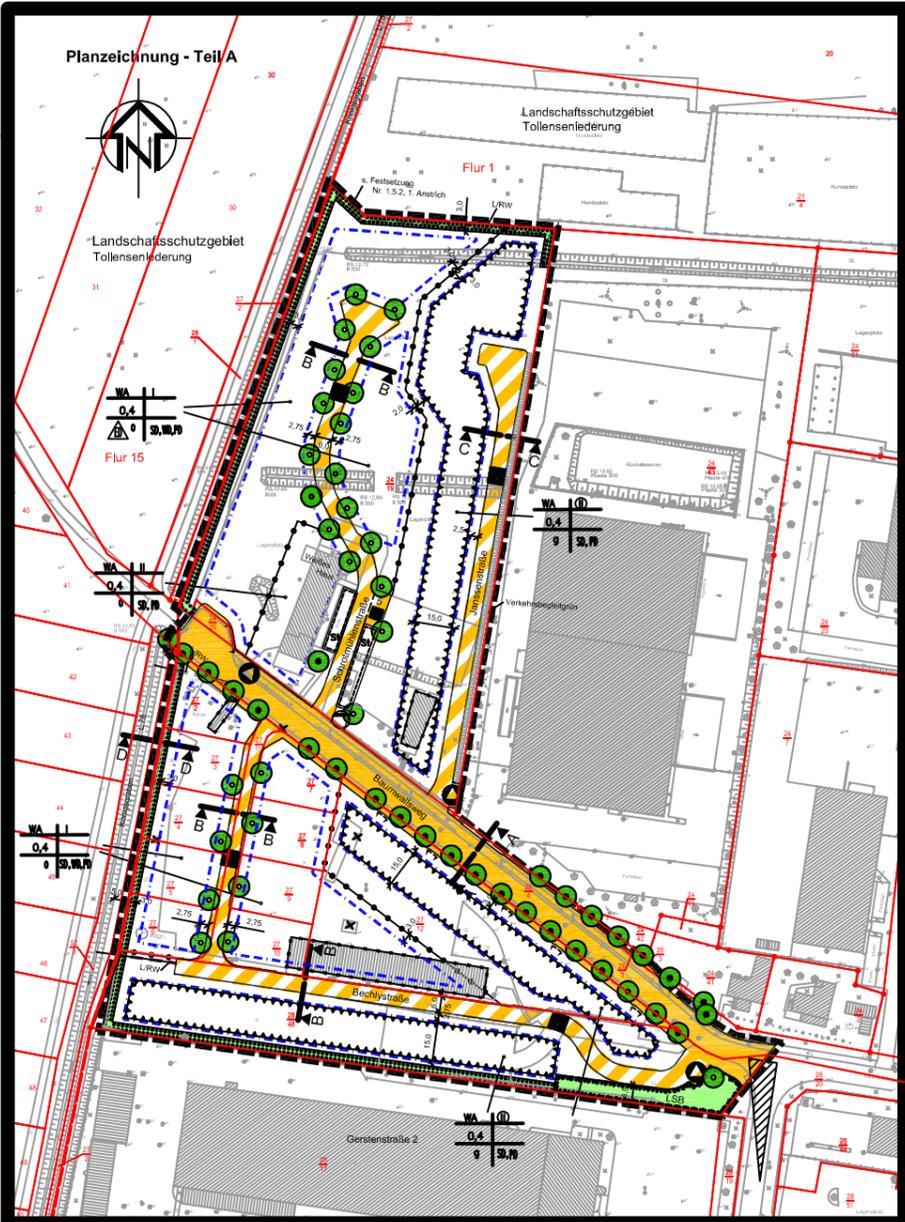


# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

### "Eschengrund/Gartenbau"

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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.08 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 

WA	allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
----	------------------------	------------
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 Abs. 2 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 

o	offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
g	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
- Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB
 

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	
[Symbol]	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
[Symbol]	Öffentliche Parkflächen	
[Symbol]	verkehrsbenutzter Bereich	
[Symbol]	Ein- und Ausfahrten	
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 

[Symbol]	Abwasser	
[Symbol]	Abfall	
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
[Symbol]	anzupflanzender Baum	
[Symbol]	zu erhaltender Baum	
[Symbol]	bei Gebietsumordnung zu fälliger Baum	
- Sonstige Planzeichen**

[Symbol]	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	hier passiver Lärmschutz s. Festsetzungen Nr. 1.6.1 bis 1.6.6, 1.8.1 bis 1.8.3	
[Symbol]	Lärmschutzwand (Kombination von Lärmschutzwand 3,5 m hoch, mit aufgesetzter Lärmschutzwand 2,5 m hoch)	
[Symbol]	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Leitungsrecht Regenwasser	
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	
[Symbol]	Sichtfeld	
[Symbol]	Abtritt	
[Symbol]	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

#### Bestandsangaben

- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- 14,9 vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform des Hauptdachs
	SO-Satteldach, PD-Pultdach, WD-Walmdach

#### Hinweise

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Längemaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Stand Topografie: 12/03, Stand Kataster: 02/08

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 18.12.08. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 18.12.08 erfolgt.
  - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.09.05 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 vom 22.09.05 - 07.10.05 durchgeführt worden.
  - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 14.09.05 erfolgt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und § 3 BauGB am 10.10.07 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 06.11.07 bis zum 05.12.07 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 24.10.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenthigen 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, den 10.03.08  
 Stempel: Referatsleiter Kataster & Vermessung  
 gez. Dr. Paul Krüger  
 Der Oberbürgermeister
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 25.10.07 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 18.12.08 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 18.12.08 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.08 beifolgt.
  - 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 (KM-V) ausgeteilt.

#### 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 332), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.03 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 488, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) 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 (KM-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVBl. M-V S. 20, 89), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.02.04 (GVBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.02.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

#### Geltungsbereichsgrenzen:

- Im Norden : Hundepfad, Flurstücknummer 20 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung
  - Im Osten : vorhandene Gewerbebetriebsflächen auf Flur 1, Flurstück 24/43, Gemarkung Neubrandenburg
  - Im Süden : vorhandene Gewerbebetriebsflächen auf Flurstück 28/17 (Gerstenstr. 2) der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg
  - Im Westen : Flugrenze zur Flur 15, Gemarkung Neubrandenburg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung
- Planungsgebiet : ca. 3,65 ha

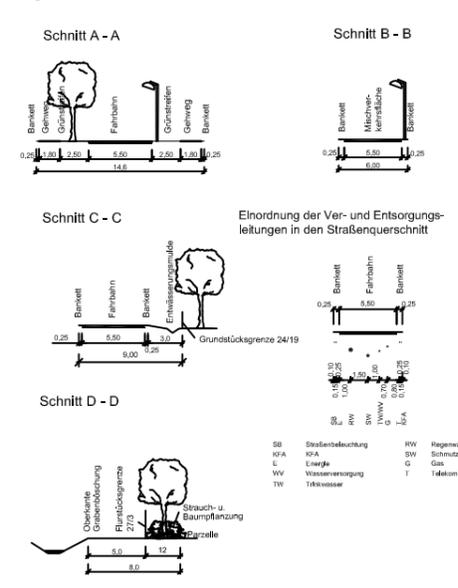
#### Übersichtsplan



#### Text-Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
    - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
  - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Grundstückszufahrten auf das Flurstück 27/12 sind nur an den dafür festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig und müssen in einem Mindestabstand von 1,50 m von der Traufkante der geschützten Bäume geführt werden.
  - Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB)**
    - Das auf den Baufeldern und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die neu zu errichtende Regenwasserkanalisation abzuführen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
    - Die Flächenbelegung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z. B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzuziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)
    - Zur Erhaltung des künftigen Wohngebietes als Nahrungs- und Lebensraum für Kleinsäuger (z. B. Igel) sollen Zäune an den seitlichen Grundstücksgrenzen und zur offenen Landschaft einen Durchschlupf von ca. 15 x 15 cm haben.
    - Der Bauherr hat vor Baubeginn die Fällgenehmigung für die Weide und die Eiche auf Flurstück 27/12 einzuholen.
    - Als Ersatz wird die Pflanzung von 6 Bäumen (keine Ziergehölze, keine Obstbäume) mit einem Mindeststammumfang von 0,16 - 0,18 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, festgesetzt. Standort: Bechlystraße im Nord-Süd verlaufenden Teil beidseitig je Grundstück, 5 Haubüchen - *Carpinus betulus* 'Frans fontaine', Stammumfang mind. 14-16 cm, ein weiterer Baumstandort ist auf Flurstück 28/48 am Abfallsammelplatz festgesetzt, Säulenebene - *Sorbus aucuparia* 'Fragilaria'
    - Als Ersatz für die erst unmittelbar vor Beginn der Bautätigkeit zu fällende Linde am Baumwallweg sind 3 Bäume zu pflanzen.
    - Standort: Bechlystraße im Nord-Süd verlaufenden Teil beidseitig je Grundstück, 3 Haubüchen - *Carpinus betulus* 'Frans fontaine', Stammumfang mind. 14-16 cm.
    - Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
  - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der in der Stadt ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die im Plan dargestellt und weitere unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
    - Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:
      - Grünflächen mit Sträuchern ohne Baumpflanzungen
      - unbefestigte Flächen ohne Baumpflanzungen
      - befestigte Stellflächen aus aufnehmbarem Material
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Die an die Gewerbeflächen im Osten angrenzende Wohnbebauung (Flurstück 24/19) und die den Gewerbeflächen gegenüberliegende zwingend zweigeschossig festgesetzte Wohnbebauung auf Flurstück 27/12 werden als schallschützende Riegelbebauung festgesetzt.
    - Die an das Gewerbegrundstück Gerstenstr. 2 angrenzende Wohnbebauung auf Flurstück 28/48 ist als schallschützende Riegelbebauung - Kombination von Lärmschutzwand, 3,5 m hoch, mit aufgesetzter Lärmschutzwand, Gesamthöhe 6 m über OKG, oder geschlossener mind. 6 m hoher schallschützender Riegelbauwerk - festgesetzt.
    - Für die an die Gewerbeflächen im Osten angrenzenden Wohnbauflächen auf Flurstück 24/19 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäuseiten in Richtung des Landschaftsschutzgebietes zuzuordnen.
    - Für die den Gewerbeflächen gegenüberliegenden zwingend zweigeschossig festgesetzten Wohnbauflächen auf Flurstück 27/12 und 28/48 sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäuseiten zuzuordnen.
    - Die Außenwände (Terrasse usw.) sind im Schallschatten der Bebauung anzuordnen.
    - Das Schallschutzwandmaß der Außenbauteile der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgrenzen Wohnbauflächen in Richtung des Bestandes ist mindestens auf den max. prognostizierten Außenlautstärkepegel von etwa 66 dB (A) abzustufen.
    - Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
      - Die Pflanzstreifen am Rand des Wohngebietes sind mit laubtragenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je Grundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art - einschließlich Kompostanlagen, Komposthaufen, Kleintierställe u. ä. - sind in den Pflanzstreifen unzulässig. Stellflächen sind so zu gestalten, dass auf 5 Stellplätze ein Baum entfällt.
      - Entlang der Schrotmühlenstraße sind vom Vornahenträger zeitgleich mit der Erschließung beidseitig im Abstand von 15 m Straßenbäume der Art *Robinia pseudoacacia* (Gold-Akazie), Stammumfang mind. 14-16 cm, zu pflanzen.
      - Im Bereich von Grundstückszufahrten und Parkplätzen sind Abwehlungen des Pflanzabstandes zulässig.
      - Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
      - Eine Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes ist erst nach Grundstücksvermarkung mit Beginn der Bautätigkeit zulässig.
    - Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
      - Eine Nutzung der nördlich des Baumwallwegs festgesetzten Wohnbaufläche auf Flurstück 24/19 als "Allgemeines Wohngebiet" ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzwand im nördlichen Baufeld (Flurstück 24/19) errichtet ist.
      - Eine Nutzung der südlich des Baumwallwegs festgesetzten Wohnbaufläche auf Flurstück 27/2 - 27/12 und 28/48 als "Allgemeines Wohngebiet" ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Lärmschutzwand im südlichen Baufeld (Flurstück 27/12 und 28/48) errichtet ist. Ausnahme ist die Errichtung von alternativen Lärmschutzrichtungen (Lärmschutzwand) mit schallschutztechnischem Nachweis möglich.
    - Höhenlage der Baugrundstücke und Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**
      - Die Höhenlage der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke und der Wohngebäude wird von der Höhenlage der Verkehrsflächen bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf nur max. 30 cm oberhalb der Straßenebene liegen.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V)
    - Im Bereich der 2. Änderung sind Einfriedungen der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (Straßenseitig) und max. 1,20 m (Außenzaun zur Tollenseniederung) zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
    - Die Dächer sind als geneigte Dächer in den dafür festgesetzten Bereichen als Pult-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

#### Regelquerschnitte M 1:250



## STADT NEUBRANDENBURG

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1  
 Satzung M 1:1000

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Stadtplanung



# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

### "Eschengrund/ Gartenbau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.10.07 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Eschengrund/Gartenbau", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
----	---------------	------------
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Bau NVO
-----	------------------------	---------------------
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 

---	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 Bau NVO
-----	-----------	---------------------
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 

■	Straßenverkehrsflächen	
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 

■	private Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einscrib	
---	---	--
- 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	
■	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
○	zu erhaltender Baum	
○	anzupflanzender Baum	
- Sonstige Planzeichen**

---	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
St	PKW-Stellplätze	
RW	Regenwasserrückhaltung/Feuerlöschteich	

**Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB

⊕	Bodendenkmal gemäß § 2 und 7 DSchG M-V
---	--

**Bestandsangaben**

24	Flurstücksgrenzen mit -nummer
14,9	vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
■	Hauptgebäude
■	Nebengebäude

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
GE	GH max. 12m
0,8	

**Hinweise**

- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.
- Stand Topografie April 1998 - Dezember 2003, Stand Kataster Januar 2007

#### 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

#### 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 Bereich Großhandel ist Einzelhandel anteilig - 10 % des Jahresumsatzes - gestattet. Die Begrenzung der Verkaufsnutzfläche ist auf 700 m<sup>2</sup> festgelegt. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende zentrumstypischen Sortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spiel- und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien und Tonträger,
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
- Radios, HiFi - Geräte, Fernseher und Car - HiFi,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerieartikel und Arzneimittel,
- Nahrungs- und Genussmittel.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Sortimente bis zur Grenze der Großflächenziffer von 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) zulässig:

- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Gartencenter,
- Baustoffe,
- Möbel- und Möbelzubehör,
- Teppiche, Ausgeware,
- Auto,
- Kfz-Zubehör,
- Zoologischer Bedarf,
- Elektrogeräte (wie Heiz- und Kochgeräte, Kühl- Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen).

##### 1.2 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 In der als St festgesetzten Fläche sind nur Stellplätze zulässig.

##### 1.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.3.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind keine weiteren Zu- und Abfahrten zur Demminer Straße (B 96) erlaubt.

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

1.4.1 Die Flächenbefestigung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken, z. B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine o. ä.) vorzusehen.

1.4.2 Die Begrünung des als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Bereichs auf Flurstück 21/3 erfolgt mit Landschaftsgras und Gehölzgruppen aus Heilern und Sträuchern aus landschaftstypischen Gehölzern:

Helster:	Alnus glutinosa	- Roterle
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Quercus robur	- Stieleiche

Sträucher:

	Corylus avellana	- Schlehe
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Sambucus nigra	- Holunder
	Rosa rubiginosa	- schottische Zaubrose

##### 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 in der Stadt ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, die im Plan dargestellten und weitere unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

1.5.2 Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grünflächen ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte Flächen ohne Baumpflanzungen
- befestigte Stellflächen aus aufnehmbarem Material.

##### 1.6 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.6.1 Geschlossene Wandflächen über 50 m<sup>2</sup> sind mit Vertikalbegrünung zu versehen.

1.6.2 Stellflächen auf dem Grundstück sind so zu gliedern, dass auf 5 Stellflächen ein Baum entfällt.

##### 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Werbeanlagen sind als Sammelaufsteller an der Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet sowie an bzw. im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen jeglicher Art dürfen die Gliederung der Fassaden nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen sind als Zäune, Hecken und Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m möglich.

#### Verfahrensvermerke

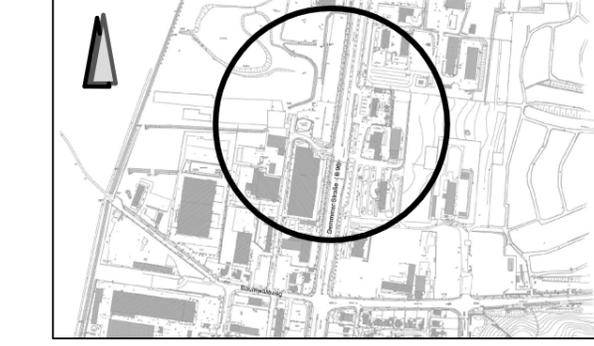
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 L. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 15.03.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 28.03.07 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 26.06.07 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom bis 13.04.07 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 16.03.07 erfolgt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.07 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 Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Bauleitplanung, 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 06.06.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerrechtlichen 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 abgelehnt werden.  
Neubrandenburg, den 26. 02. 2007  
gez. i. A. Köhn  
Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 07.06.07 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 L. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen 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 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) ausgeteilt.  
Neubrandenburg, 12.10.07  
gez. Dr. Paul Krüger  
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 24.10.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 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.

#### Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Raststätte McDonald's,  
im Osten: Böschungskante zur Demminer Straße (B 96),  
im Süden: Grundstück des Autohauses,  
im Westen: Baumwallsweg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung.

Planungsgebiet: ca. 1,8 ha

#### Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG

## 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

### "Eschengrund/Gartenbau"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 1  
Satzung M 1: 1000  
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abt. Stadtplanung