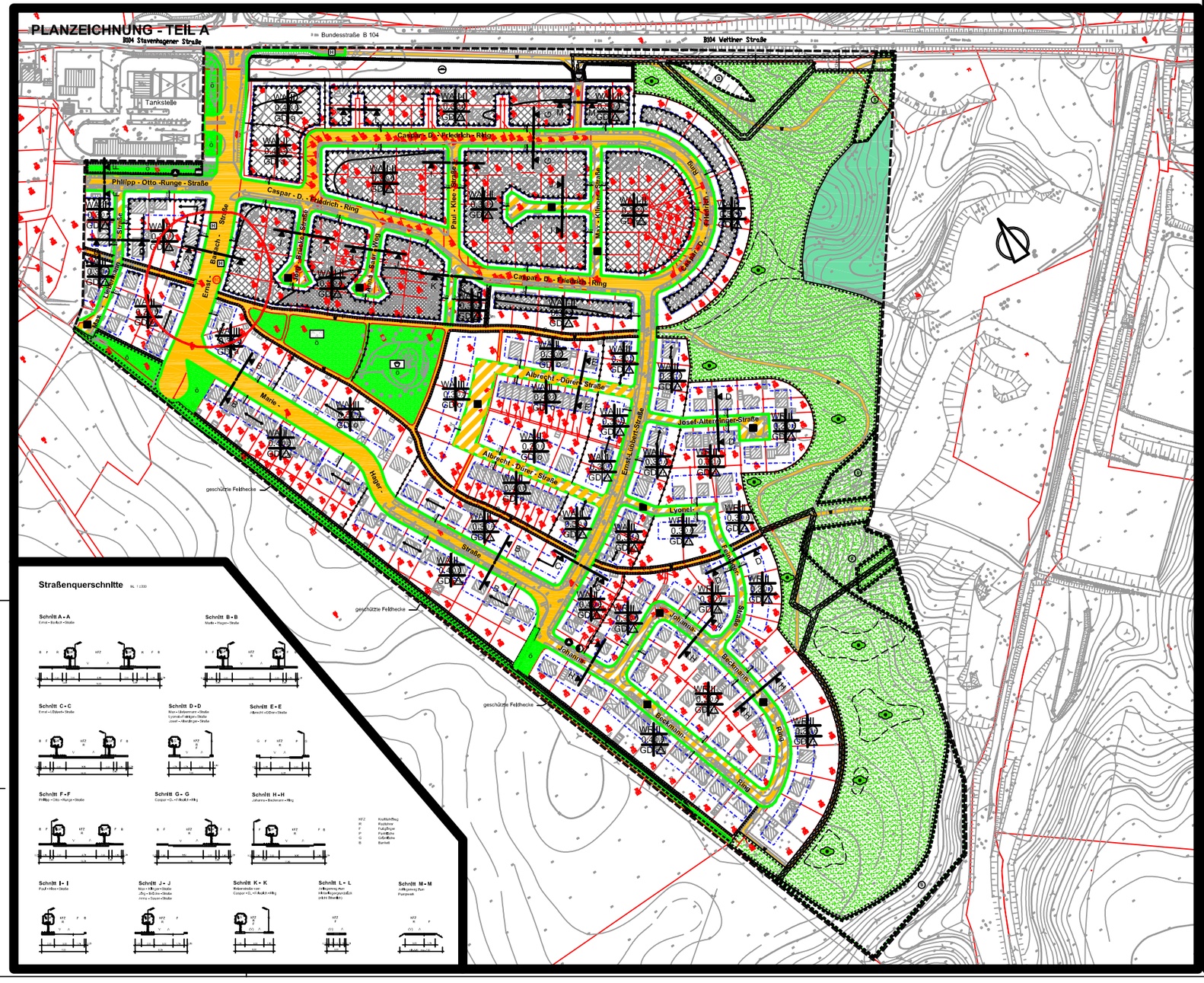
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "MALERVIERTEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **15.03.07** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 "Malerviertel" - 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:



TEXT - TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im mittleren Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4, 5, BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Firsthöhe über der mittleren Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
Zulässige Firsthöhe (m)	10	12,8

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 60cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4. In den Gebieten mit abweichender Bauweise ist die Längenbegrenzung in der offenen Bauweise aufgehoben, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten u. ä.) um bis zu 2m (max. 10% der Grundfläche des Gebäudes) ist zulässig.

6. Pflanzbindungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Schlehenhecke ist zur Verbesserung ihrer Windschutzwirkung durch eine 3-reihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und auf der Ostseite mit einem mindestens 6m breiten Krautsaum zu versehen. Die Hecke ist durch abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen zu verjüngen. Lücken sind durch einheimische Gehölze zu schließen.

- Die Aufschüttung ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Um eine bewegte Kammlinie zu erreichen, sind höherwerdende Gehölzgruppen mit niedrigerbleibenden Gehölzgruppen in nicht geometrischer Anordnung abzuwechseln.

- In den Straße ist je 2 Stellplätze in Längsaufstellung bzw. je 5 Stellplätze in Senkrechtaufstellung ein Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20cm zu pflanzen.
- Für jeden Baum ist eine Pflanzschelbe von mindestens 6m² Größe offenzuhalten und mit niedrigwachsenden Sträuchern bis 0,6m Höhe zu bepflanzen.
- Pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus je 500m² Grundstücksfläche ist ein mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.

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

- Zur Befestigung von Anliegerwegen, Wegen sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden.
- Die Pflichten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Teil des Grünnetzes zwischen dem Brodaer Holz und dem Tollenseufer zu erhalten und zu entwickeln.
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein aus mindestens je 10 einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten bestehender, in eine obere und untere Baumschicht, eine Strauchschicht sowie eine Krautschicht gegliederter und zum Wohngebiet hin mit einem Waldmantel versehener waldartiger Gehölzbestand zu entwickeln.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine aus mindestens 10 Straucharten bestehende, vertikal gegliederte Gebüschvegetation zu entwickeln.
- Auf den mit dem Entwicklungsgebot für Magerwiesen festgesetzten Flächen ist Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.
- Auf den mit einem Erhaltungsgebot sowie einem Entwicklungsgebot für Magerwiesen festgesetzten Flächen sind das Vorhandgen von Gehölzen sowie die Umwandlung von Staudenfluren zu verhindern.
- Der vorhandene Gehölzbestand ist unverändert zu erhalten und einer freien Sukzession zu überlassen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Passiver Schallschutz
In den gekennzeichneten Bereichen muss das notwendige resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteilfläche gemäß DIN 4109 wie folgt betragen:

30dB, 35dB, 40dB, 45dB

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB I.V.§ 86 LBauO M-V)

9. Im Geltungsbereich sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-50° als Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Untergeordnete Bauteile (Erker, Türme, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Jeweils ein Doppelhaus und eine Hausgruppe (Reihenhäuser) müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

10. Für die Deckung geneigter Dächer sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Glasdächer sind bis zu einem Anteil von 40% der Dachfläche zulässig.

11. Für die Fassaden ist Putz mit weißer oder heller Farbgebung oder Klinker bzw. Vormauerziegel zulässig. Der Helligkeitsgrad soll zwischen der Helligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Helligkeitsstufe 10 (Remissionsgrad 85,1%) entsprechend der 10-stufigen Graureihe liegen. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen. Verkleidungen mit Holz sind bis max. 40% der Wandfläche zulässig.

12. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8m in der Höhe überragen.
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie Vitrinen sind unzulässig.
Werbeanlagen, die größer sind als 1,50m², sind nur ausnahmsweise zulässig.

13. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist von der Ausstattung her ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-7 Jahre anzulegen und zu erhalten.

III. Hinweise

14. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

15. Die Art der Wegebeteilung durch die Aufschüttung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

16. Überschüssiger Erdstoff ist innerhalb des Geltungsbereiches entlang der B 104 einzuarbeiten (Aufschüttung).
Böschungsverhältnis 1 : 3 Höhe: 5m

17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale (BD) bekannt. Die bekannten Bodendenkmale müssen vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten dokumentiert und geborgen werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

18. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN
Stand Topografie : Februar 2005
Stand Kataster : Juni 2005

Planzeichenerklärung

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WR – Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (2) – Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse (Z):

- II – als Höchstgrenze
- (II) – zwingend

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Weg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Umformerstation)
- Gas (Gasregulierungsstation)
- Wasserbehälter
- Abwasser (Pumpwerk)

Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche mit Zweckbestimmung : ö = öffentlich p = privat
- Parkanlagen
- Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Entwicklungsgebot Magerwiese
- Erhaltungsgebot Magerwiese
- Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/§ 9 Abs.6 BauGB)
- Umgrenzungen von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltungsgebot von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Hauptfirstrichtung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Gr Gehrecht, Fr Fahrrecht, Lr Leitungsrecht — zugunsten Öffentlichkeit, zugunsten der Versorgungsträger

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Bodendenkmal
- Haltestelle des ÖPNV
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- geschütztes Biotop (§ 2 des 1. NatSchG M-V)
- Böschung
- vorhandener Zaun
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform des Hauptgebäudes	zulässige Hausformen

GD - geneigtes Dach: SD - Satteldach, WD - Walmdach, KWD - Krüppelwalmdach

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i.V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Bau GB I.V.m.§ 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.

2. Die 6Ir Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **27.11.06** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **05.01. - 20.01.06** durchgeführt worden.

4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **06.10.06** erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom **06.10.06** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am **07.09.06** den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **09.10.06** bis zum **08.11.06** während der Dienststellen in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Bauleitplanung, 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 **27.09.06** im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagetreuen Darstellung der Grenzpunkte ist 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 07.02.07

gez. I. A. Köhn
Referatsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **06.10.06** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. 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 **15.03.07** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **15.03.07** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **15.03.07** gebilligt.

12. 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, 27.03.07

gez. Dr. P. Krüger
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. § 15 der Hauptsatzung am **28.03.07** im Stadtanzeiger ortsüblich 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 (§ 214 1. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen 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 **28.03.07** in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

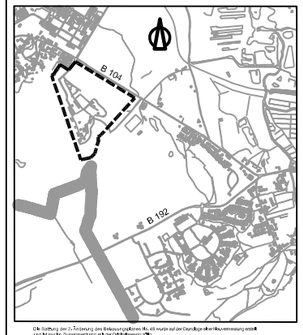
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 580)
- 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)

Geltungsbereichsgrenze:

Nordosten	:	Bundesstraße 104
Südosten	:	Bützpverbund Pendlner Bahndamm
Südwesten	:	Größhecke (Schlehenhecke)
Nordwesten	:	Tankstelle, Bebauungsplan Nr. 63 "Wettin - Zum Dorfteich"

Planungsgebiet : 30ha

Überschtsplan:



Die Satzung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.48 wurde auf der Grundlage eines Vermessungsplans erstellt und ist mit der Zusammenfassung mit der Ortlichkeit übereinstimmend (Bl.).

STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 48 "Malerviertel"

Satzung der 2. Änderung

Gemarkung Wettin — Flur 1

Fachbereich Stadtentwicklung / Abteilung Bauleitplanung

Bearbeitungsstand: März 2007 — M. 1:1000