SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 „AM BRODAER HOLZ“

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

- III — maximale Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,35 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,60 — Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (vgl. Text Nr. 3)
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Baulinien

4. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- soziales Zwecken dienende Einrichtungen (Kinder- und Jugendeinrichtungen)

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- V — verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsflächen, Tempo 7 Km/h)
- P — öffentliche Stellplatzanlage
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13; (6) BauGB)

- unterirdische Brauchwasserleitung (zukünftig entfallend, da Stillegung zum Juni 1996 beabsichtigt)
- unterirdische Abwasserleitung (DN 300)

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Wald als aufzuforstende Fläche
- extensiv zu unterhaltende Parkanlage mit Baum- und Gehölzpflanzungen in offener Landschaft
- Spielplatz / Spielanlage
- Spielanlage / Bewegungsfläche
- Bolzplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

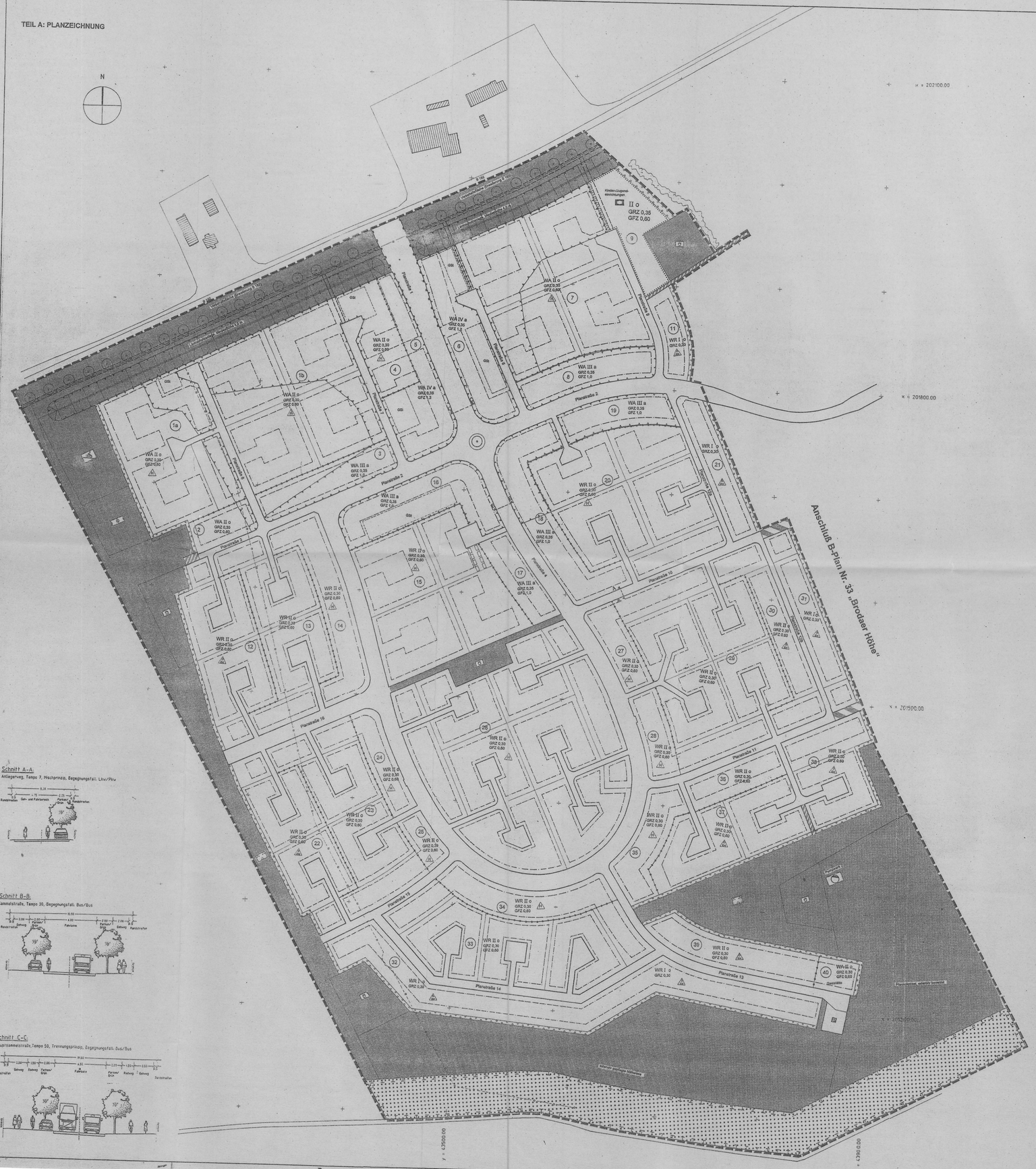
9. Sonstige Planzeichen

- GL — Umgrenzung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen für alle Anlagen innerhalb der umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 22 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 BauGB) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 11.1)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB) (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 11.2)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Lärmschutzwall (H = 4,0 m)
- Abgrenzung von Art und/oder Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- 7 — Baublocknummer

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Schnitt A-A:
Anliegerweg, Tempo 7, Mischprinzip, Begegnungsfall: Lkw/Pkw

Schnitt B-B:
Sammelstraße, Tempo 30, Begegnungsfall: Bus/Bus

Schnitt C-C:
Hauptsammelstraße, Tempo 50, Trennungsprinzip, Begegnungsfall: Bus/Bus

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In Baublöcken, in denen eine Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt oder möglich ist, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um max. 25 % überschritten werden. Dies gilt für folgende Baublöcke: 2, 11, 12, 13, 21, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41. Von der Festsetzung nach Satz 1 ist der Baublock 26 ausgenommen.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, daß die Länge der Gebäudekörper 30 - 70 m betragen muß. Die Fassade ist durch geeignete gestalterische oder bauliche Elemente (z.B. Vor- oder Rücksprünge) in Abschnitte von max. 30 m Länge zu gliedern. Im Gegensatz zur offenen Bauweise sind auch Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1 Von den Baulinien kann in der Tiefe um maximal. 2,0 m abgewichen werden, wenn der Eindruck der Geschlossenheit der Raumkante nicht verlorengeht.

4.2 Nebenanlagen auf privaten Grundstücksflächen sind nur in einer Entfernung von mindestens 2,0 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 Private Stellplätze und Garagen sind in im reinen Wohngebiet (WR) nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Stellplätze und Garagen innerhalb der, durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Bereiche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang bei der Pflanzung mindestens 12 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Hinsichtlich der Art der zu pflanzenden Bäume ist die Pflanzliste des zugehörigen Grünordnungsplanes maßgeblich.

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen Bäumen sind mit standortgerechten Gehölzen so zu bepflanzen, daß eine Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze je 2 m² gewährleistet ist. Hinsichtlich der Art der zu pflanzenden Gehölze ist die Pflanzliste des zugehörigen Grünordnungsplanes maßgeblich.

6.3 Ein Flächenanteil von 15 % der Baugrundstücke ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei können die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen anteilig beticksichtigt werden. Hinsichtlich der Art der zu pflanzenden Gehölze ist die Pflanzliste des zugehörigen Grünordnungsplanes maßgeblich.

6.3 Im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist je angefangenen 250 m² Fläche ein standortgerechter Laubbaum mit zugehöriger Unterpflanzung zu pflanzen und zu unterhalten. Hinsichtlich der Art der zu pflanzenden Bäume ist die Pflanzliste des zugehörigen Grünordnungsplanes maßgeblich.

6.4 Öffentliche und private Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortgerechten Hecken einzugrünen. Zusätzlich zu den Baumpflanzungen aus Text 6.1 und 6.3 ist je 5 baumechtlich erforderlicher Stellplätze ein dicht gehölzen auch Gemeinschaftsstellplatz ein weiterer Laubbaum mit zugehöriger Unterpflanzung innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu unterhalten (Stammumfang bei der Pflanzung mindestens 14 cm). Hinsichtlich der Art der zu pflanzenden Bäume ist die Pflanzliste des zugehörigen Grünordnungsplanes maßgeblich.

6.5 Müll- und Wertstoffbehälter mit mehr als 240 l Inhalt auf privaten Grundstücken sind mit Rankengehölzen unter Verwendung von Rankgerüsten einzugrünen. Hinsichtlich der Art der zu verwendenden Pflanzen ist die Pflanzliste des zugehörigen Grünordnungsplanes maßgeblich.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Grundstückszufahrten, Wege etc. sind so herzustellen, daß das entstehende Niederschlagswasser direkt auf diesen Flächen oder zumindest im Bereich des zugehörigen Grundstückes versickern kann.

7.2 Im Bereich der Dotterflächen (hier: der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) ist ein Flächenanteil von mindestens 20 % unter Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien herzustellen.

7.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Aufforstungen vorzunehmen, die der Entwicklung eines, dem Brodaer Holz vorgelagerten, Schutzwaldmantels in einer Breite von mindestens 40 m dienen.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 6 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Für die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Aussagen des beiliegenden Grünordnungsplanes mit Erläuterungsbericht maßgeblich.

9. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Aktiver Schallschutz:

Parallel zur Bundesstraße 192 ist ein durchgängiger begrünter Lärmschutzwall von 4,0 m Höhe über der Gehbahnoberfläche herzustellen, der außer im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 in die B 192 nicht unterbrochen werden darf.

9.2 Passiver Schallschutz:

9.2.1 Im Bereich der, in der Planzeichnung festgesetzten, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG, sind bei sämtlichen Wohngebäuden an den straßenzugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 2), mindestens mit Schalldämmaß RW 30 - 34 dB (A) pem. DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau - vorzunehmen.

9.2.2 In Gebäuden, die näher als 50 m zur nördlichen Plangebietsabgrenzung liegen, sind Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, muß für diese Gebäude ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern geschaffen werden.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig. Für Bäume im Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit mindestens 2,50 m festgesetzt.

11. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

11.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis, für den Anrainer der Baugrundstücke im Bereich 15 eine Wegeverbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Sie umfassen auch die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Erschließungsweges festgesetzt.

13. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

13.1 Außenwandflächen von Doppelhäusern/Hausgruppen sind in einheitlichem Material und Farbton herzustellen.

13.2 Außenwände von Garagen sind in Material und Farbton an die Hauptgebäude anzupassen. Offene Garagen (Carports) sind in Holzbauweise zulässig.

13.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen anthrazit, rot oder braun auszuführen. Bei Doppelhäusern/Hausgruppen sind einheitliches Material und gleicher Farbton zu verwenden und eine einheitliche Dachneigung einzuhalten. Glasierte sowie weiße oder blaue Bedachungen sind generell unzulässig.

13.4 Anbauten (Wintergärten) sind in von Text 13.1 abweichender Bauweise zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente dürfen aus Holz, Metall oder Mauerwerk hergestellt sein. Die Grundfläche der Wintergärten darf max. 50 m² betragen.

13.5 Grundstückseinfriedungen sind zur Erschließungsstraße nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

13.6 Bei der Anbringung von Parabolspiegelantennen ist eine farbliche Anpassung an die sonstigen baulichen Anlagen vorzunehmen. Ihre Anbringung ist im Bereich der Dachflächen unzulässig. Bei Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsantennenanlagen anzuordnen, wenn noch außen sichtbare Anlagen beabsichtigt sind.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro P+R
Stralsdamm 33, 20099 Hamburg

P+R
ARCHITEKTURBÜRO
ARCHITEKTEN BDA
MICHAEL ARBUST, DIPL.-ING.
JOACHIM BOCHE, DIPL.-DES.
STRALSDAMM 33
20099 HAMBURG
TELEFON: 040/28 28 11-0
TELEFAX: 040/24 93 49

Projekt-Nr. 9515

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit den Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) sowie § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom ....., und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 „Am Brodaer Holz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 17.11.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... (Nach Abbruch in der ..... (Zeitungs/im amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung im Planarsaal der Stadt Neubrandenburg am 21.09.95 aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung vom ..... durchgeführt worden.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Ratsversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom ..... gebilligt.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am ..... dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom ..... Az. ..... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

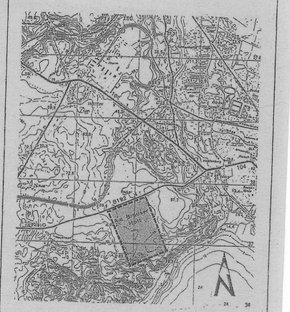
(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststeilungsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegeldruck) (Unterschrift)
Der Oberbürgermeister



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 55 „Am Brodaer Holz“

- Entwurf -

M = 1 : 1.000 — Stand: 10. November 1995