



# Stadt Neubrandenburg

## "Erweiterung Fachhochschule Neubrandenburg" einschließlich grünordnerischer Festsetzungen (Entwurf)

### Satzung über den Bebauungsplan Nr.58

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 455) i.V.m. § 2. BauGB-Maßnahmen vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl. Vorp. G1 Nr. 2130 - 3) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung Neubrandenburg vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 "Erweiterung Fachhochschule Neubrandenburg" einschließlich grünordnerischer Festsetzungen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



### PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)

Planzeichen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
<b>ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
SO1	Sondergebiet FH hier: Fachhochschule SO1 - SO2 Teilbauflächen	§ 9/1/1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	§ 16/2/1 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse maximal	§ 16/2/3 BauNVO
BALWEISE	Baugrenze	§ 9/1/2 BauGB § 23/3 BauNVO
a	abwählende Bauweise Gebäudeteile über 50m sind zulässig	§ 22/4 BauNVO
<b>VERKEHRSFÄHIGKEIT</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9/1/11 BauGB
—	Gehweg/Roadweg	§ 9/1/11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	§ 9/1/11 BauGB
P	öffentlicher Parkplatz	§ 9/1/11 BauGB
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
—	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	§ 9/1/25 BauGB
○	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
○	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9/1/25 BauGB
—	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
FB	Entwicklungsgebot Feuchtbloß	
WR	Erhaltungsgebot Röhricht	
WR	Entwicklungsgebot Röhricht	
WR	Entwicklungsgebot Kleinröhricht	
WR	Entwicklungsgebot Seggen- und binsenreiche Noßwiese	
WR	Entwicklungsgebot Feuchtwies (Magerwiese)	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
○	Grünflächen	§ 9/1/16 BauGB
○	öffentliche Grünflächen	
○	private Grünflächen	
○	Zweckbestimmung:	
○	Spielplatz	
○	Ballsportplatz	
<b>WASSERFLÄCHEN</b>		
—	Wasserfläche	§ 9/1/16 BauGB
—	Zweckbestimmung:	
—	RR Regenrückhaltung	
<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>		
<b>VERSORGUNGSANLAGEN</b>		
—	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9/1/12 BauGB
—	Elektrizität	§ 9/1/12 BauGB
—	Fernwärme	§ 9/1/12 BauGB
<b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>		
—	oberirdische Hauptversorgungsleitung FM - Fernmeldeleitung	§ 9/1/13 BauGB
—	unterirdische Hauptversorgungsleitungen E - 20KV Energieleitung R - Regenwasser S - Schmutzwasser W - Wasser FM - Fernmeldeleitung FW - Fernwärme	
—	Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9/6 BauGB
B	gemäß § 2 des 1. Nat G M-V geschütztes Biotop	§ 9/6 BauGB
—	Umgränzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (Gewässerschutzstreifen gem. § 7 des 1. Nat G M-V)	§ 9/6 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9/7 BauGB
—	Abgränzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16/5 BauNVO
—	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen (Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen)	§ 9/1/4+22 BauGB
—	Zweckbestimmung: ST Stellplätze GBT Gemeinschaftsstellplätze	
—	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu be leistende Flächen G = Gehweg R = Roadweg	§ 9/1/21 BauGB + § 9/6 BauGB
—	Umgränzung der Flächen, die von Hindernissen freizuhalten sind, die die Blickbeziehung zur Marienkirche stören	§ 86/1/2 LBAuO M-V
<b>DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
—	Gebäudebestand Wohnnutzung	
—	Nebengebäude/gewerblich genutzte Gebäude	
—	Vorhandene Flurücksgrenzen und Flurstücknummern	441/442
—	Grenze der Vermessung, ergänzt durch örtliche Begehung	

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3, § 11 BauNVO**  
Im Baugebiet SO1 "Sondergebiet Fachhochschule" sind Bauflächen für Lehrgebäude, Verwaltungs- und Versorgungsgebäude, die mit dem Lehrbetrieb unmittelbar verbunden sind, zulässig. Im Baugebiet SO2 "Sondergebiet Fachhochschule" sind internatsgebäude und Dienstleistungseinrichtungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB und § 19 BauNVO**  
Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die durch Baugrenzen ausgewiesene Fläche.  
Turmartige Aufbauten für haustechnische Anlagen sind zulässig. Im SO1 ist in der Dachgeschossebene bzw. im 4. Obergeschoß die Realisierung von Hauptfunktionsflächen unzulässig. Im SO2 ist in der Dachgeschossebene bzw. im 6. Obergeschoß die Einordnung von Hauptfunktionsflächen unzulässig.  
Die Stellflächen außerhalb der Fläche die durch die Baugrenzen ausgegrenzt sind, werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen nicht berücksichtigt.
- Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB und § 86 LBAuO M - L**  
Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 12-18 Jahre anzulegen und zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**  
Das Feuchtbloß/Regenrückhaltung ist nach folgenden Kriterien anzulegen:  
- Ufer und Sohle sind in naturnaher Form zu gestalten. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden. Die Gewässersohle muß unterschiedliche Tiefzonen aufweisen: Flachwasserzone: 0-35cm Tiefe Mittelwasserzone: 0-100cm Tiefe Tiefenzone: 100-150cm Tiefe  
In der Tiefenzone ist ein ständiger Wasserstand zu gewährleisten.  
- Die Begrünung beschränkt sich auf Initialpflanzungen im Uferaum. Die Auswahl der Pflanzenarten muß der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.  
- Ein- und Auslauf sind naturnah einzupassen. Die Einlaufgeschwindigkeit ist so zu drosseln, daß Auspflanzungen ausgeschlossen sind.  
Anlagen zum Retten des zufließenden Wassers sind auf den Bauflächen vorzusehen.  
Die mit einem Entwicklungsgebot Feuchtwiese und seggen- und binsenreiche Noßwiese gesetzten Flächen sind 1x jährlich im Herbst zu mähen.  
Zur Befestigung von Gehwegen sowie von Stellplatzzufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden, wenn nicht andere technische Bedingungen entgegenstehen. Stellplätze sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen.
- Pflanzbindungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**  
In der Broder Straße sind Stadt-Linden Tilia cordata "Greenspire" als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.  
Der Dükerweg von der Broder Straße im Süden bis an den Fußweg aus Richtung Broder sowie die Verlängerung des Dükerweges zur Rostocker Straße sind mit Stie-Eichen Quercus robur als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu bepflanzen.  
Für die Begrünung der öffentlichen Parkflächen sowie der Gemeinschaftsstellplätze sind großkronige Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden. Baumarten s. Begrünung.  
Zur Begrünung der in der Planzeichnung nicht legemäßig festgesetzten Stellplätze ist ein Laubbau als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm je 5 Stellplätze zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6m<sup>2</sup> Größe offenzuhalten.
- Sonstige Festsetzungen gem. § 9 Abs.3 BauGB**  
Die Verbindungswege Broder-Innenstadt und Broderstraße-Rostocker Str. über den Schulkampus zugunsten der Öffentlichkeit (Stadtbevölkerung) können in ihrer Lage gering verändert werden.  
Die konkrete Abgränzung der Fläche zur Regenwasserretention in Erfüllung des geforderten Biotopausgleichs ist eine Darstellung zur Größe der Fläche für den Biotopausgleich. Die Veränderung der Form ist zulässig.  
Die standörtlich festgelegten Baumgruppen entlang der westlichen Baugrenze nehmen Bezug auf die geplante städtebauliche Lösung der Hochbauten. Sie haben Symbolcharakter. Veränderungen der Lage sind im Zusammenhang mit veränderten konkreten städtebaulichen Lösungen der Hochbauten zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften - § 86 LBAuO M - V**  
Das Anbringen von Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude und in den Freiräumen ist unzulässig. § 86 Abs.1 Nr.2  
Das Aufstellen von Warenautomaten in den Freiflächen ist unzulässig. § 86 Abs.1 Nr.2  
Einfriedlungen sind auf Flächen zu begrenzen, die aus Sicherheitsgründen gesetzlich gefordert werden. Diese unabwehrbaren Einfriedlungen sind auf der Ansichtseite, vom öffentlichen Raum her gesehen, lückenlos zu begründen oder als Mauer, mind. 1,80 m hoch zu gestalten. § 86 Abs.1 Nr.4  
Auf den Bauflächen sind bedarfsgerecht Abstellplätze für Fahrräder mit Überdachung und Eingrünung zu bauen. § 86 Abs.1 Nr.7  
80 % der Dachflächen ein- bis dreigeschossiger Gebäude sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig. § 86 Abs.1 Nr.6

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom ..... Die örtliche Be-  
kennung des Aufstellungsbeschlusses ist durch  
Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom .....  
bis zum ..... durch Abru-ck in der  
am .....
- Die Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landes-  
planung erfolgt auf der Grundlage des § 2, Abs. 1 des  
Landesplanungsgesetzes i.V.m. dem Erlass des Wirtschafts-  
ministers vom 06.05.1991.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1, Satz 1  
BauGB ist am ..... durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher  
Belange nach § 4 BauGB und die Nachbargemeinden nach  
§ 2, Abs.2 BauGB sind mit Schreiben vom .....  
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Ratversammlung hat am ..... den Entwurf  
des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur  
Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der  
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Be-  
gründung haben in der Zeit vom ..... bis zum  
..... während folgender Zeiten (siehe unten)  
nach § 3, Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche  
Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen  
während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich  
oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
in der Zeit vom ..... bis ..... durch  
Aushang und durch Amtsblatt vom ..... bekannt  
gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als  
richtig dargestellt. Hinsichtlich der legemäßig  
Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine  
Prüfung nur grob erfolgte. Die rechtsverbindliche Flur-  
karte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regelmäßig können  
nicht abgeleitet werden.
- Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und  
Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis  
ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)  
und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Rat-  
versammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum  
Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratversammlung  
vom ..... gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus  
der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch  
den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
vom ..... Az.: ..... mit Nebenbe-  
stimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen  
Beschuß der Ratversammlung vom ..... erfüllt.  
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der  
höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: .....  
bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung  
(Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die  
Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden  
von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt  
Auskunft zu erteilen ist, sind am ..... in  
..... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der  
Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung  
von Verfassern und Formvorschriften und Mängeln der Ab-  
wägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) und  
weiter auf Fälligkeit und Erlass von Entscheidungsan-  
sprüchen (§§ 44, 246a, Abs.1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

### Stadt Neubrandenburg "Erweiterung Fachhochschule Neubrandenburg" einschließlich grünordnerischer Festsetzungen Bebauungsplan Nr.58



**Entwurf**  
M 1 : 1000  
Datum: 5/96

A & B - architekten & stadtplaner GmbH  
A. - Milow - Str.1, Postfach 1129  
17001 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/581020  
Telefax: 0395/581025