STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 60 EIGENHEIMSIEDLUNG "KIESSEE"

Plan (Teil A)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
5. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR — Reine Wohngebiete — § 3 BauNVO
- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- SO — Sondergebiet — § 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß — § 17 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß — § 17 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- II-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze — § 16 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend — § 16 BauNVO

1.3 Bauweisen, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- g — geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO
- o — offene Bauweise — § 22 Abs. u. 2 BauNVO
- o — abweichende Bauweise — § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Hausgruppen zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

1.5 Verkehrserschließung — § 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - V — verkehrsberuhigter Bereich
  - P — öffentliche Parkfläche
  - A — Fußgängerbereich
- Einfahrtbereich — § 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB

1.6 Nachrichtliche Übernahme — § 9 Abs. 1, Nr. 12 Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
  - Gas

1.7 Grünflächen — § 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünflächen
  - Zweckbestimmung für öffentliche Grünflächen:
  - Parkanlage
  - Dauerkleingärten
  - Spielplatz

5-12 J.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1, Nr.20, 25 u. Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

2. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind — § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
- 97 — Flurstücksgrenze mit Flurnummer, Flur 16 der Gemarkung der Stadt Neubrandenburg
- vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude
- vorhandene Nebenanlage
- eingemessenes Grüngrün
- sonstige Abgrenzungen
- Stützmauer
- Zaun

Nutzungsschablone

0,4	II-II	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
o	SD	Bauweise	Hausform

Bemaßung

- Bemaßung der Baugrenze (m)

Text (Teil B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB

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

Im Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO werden ansonsten allgemein zulässige bauliche Anlagen ausgeschlossen, wie:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Autowaschanlagen,
- Kfz- Reparaturwerkstätten,
- LKW- Garagen.

Im Sonstigen Sondergebiet nach §11 BauNVO sind allgemein zulässig:
- Alters- und Pflegeheim
- Personenwohnungen
  und ausnahmsweise zulässig:
- Einzelhandels- und gastronomische Einrichtungen bis max. 150 m² Bruttogeschoßfläche je Objekt,
- Freie Berufe

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Für alle neu zu errichtenden Hauptgebäude außerhalb der Flurstücke 59/11, 59/2, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 186, 188 und 190 wird die Oberkante des Fußbodens des Dachgeschosses mit minimal 9,40m und maximal 9,80m bezogen auf die OFF- Höhe des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.
Für Anbauten an die vorhandenen Hauptgebäude der Typen"WBS 70" und "Haus am Hang" bezieht sich diese Höhenregelung auf die OFF- Höhe des Rohfußbodens des unteren Vollgeschosses.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Nebengebäude sind maximal 1geschossig zu errichten.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei den Hausgruppen, für die in der Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, ist eine Gesamtlänge von größer als 50m zulässig, ohne daß eine geschlossene Bauweise erreicht wird.

1.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Seitlich angebaute Gebäude oder Gebäudeteile dürfen erschließungsseitig gegenüber dem vorhandenen hauptgebäude ohne Überschreitung der Baugrenze max. 3m vor- bzw. zurückspringen.

Soweit zeicherisch nicht anders festgesetzt, befinden sich die Baugrenzen im Abstand von 3m zum Hauptgebäude. Vorsprünge untergeordneter Bauteile bleiben dabei unsaschtet.

Eine Unterschreitung der Abstandflächen gem. §6 Abs.14 u. 15 LBauO M-V ist auf 2,50 m möglich.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen , sowie Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen an der Erschließungsseite des Baugrundstückes zu errichten.

Vergleiste Nebenanlagen, Gartenhäuser und Nebenanlagen für die Tierhaltung dürfen nicht auf den nicht Überbaubaren Grundstücksflächen an der Erschließungsseite des Baugrundstückes errichtet werden.

Jedes Grundstück wird mit nur einer Auffahrt erschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hofseitig werden Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer als 12 m² ausgeschlossen.

1.7 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Die Oberkante des Fußbodens von Nebengebäuden darf nicht mehr als 30 cm Über die Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes hinausragen.

Bei anzubauenden Hauptgebäuden ist die OFF- Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses der Höhe der OFF des Erdgeschoßrohfußbodens des angebauten Hauptgebäudes anzugleichen.

Die OFF- Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens von neu zu errichtenden frei stehenden Hauptgebäuden darf nicht mehr als 50 cm Über die Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes hinausragen.

1.8 Verkehrserschließung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Der Anteil an öffentlichen Parkstellflächen im öffentlichen Straßenraum wird mit 0,1 je Wohnung und Funktionseinheit festgelegt.

Bei Rekonstruktion vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen sollen befestigte Flächen zugunsten einer Begrünung reduziert werden.

Bei Baumpflanzungen sind vorhandene Leitungsbestände zu berücksichtigen.

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton und Asphalt, sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Plätzen und Zufahrten im öffentlichen Verkehrsraum sind maximal zu 50% des Gesamtanteils der Verkehrsflächen zu verwenden.(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

je 500 Einwohner sind im öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen:
- 1 Papiercontainer,
- 1 Container für Weißglas,
- 1 Container für Braun- und Grünglas.

1.10 Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen (§ Abs. 1 Nr.13)

Die Versorgungsleitungen sollen im öffentlichen Raum verlaufen.
Die vorhandenen Leitungen sollen solange weitergenutzt werden, bis eine Sicherung erforderlich ist.

1.11 Ernährungsbeitrag – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Pflanzbindungen zur Sicherung des Bestandes gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.2 des BauGB

Die zeichnerisch zum Schutz von Umwelt und Natur bestimmte Grünfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

1.12 Anpflanzgebot– Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB

Je 100 m² desjenigen Flächenanteils, der von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf, ist ein Baum mittlerer Größe, wie zum Beispiel Hainbuche, Birke, Wildkirsche oder auch hochstämmiger Obstbaum fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je angefangene 3 eisenartige Stellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschnitte über den Stellflächen liegen. (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Müllstandplätze sind mit Hecken abzupflanzen.

Pergolen oder Holzgitter sind mit Ranken-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die nutzbare Spielfläche auf den zum Anlagen von Spielplätzen zeichnerisch festgesetzten Flächen soll in Wohngebietsgrün eingefügt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs.1 LBauO M-V)

Dächer:
Für Hauptgebäude sind ausschließlich zulässig:
- ausbaufähige, beidseitig geneigte Satteldächer in Traufstellung zur Erschließungsseite

Für gleich hohe Gebäude und Gebäudeteile auf einem Grundstück ist nur eine Dachform zulässig.

Nebengebäude mit einer Dachneigung > 18° sind unzulässig.

Für Satteldächer und ausnahmsweise zulässige Dächer gilt:

Die Firstlinie entspricht der Gebäudeachse.

Die minimale Firsthöhe wird mit 4,0 m und die maximale Firsthöhe mit 5,6 m bezugnehmend auf die OFF-Höhe des Dachgeschosses festgesetzt.

Die Dachneigung wird mit 38° festgesetzt.

Für die Dachdeckung wird eine ziegelformatige Hartziegeldeckung in den Farben rot und braun vorgeschrieben.

Dachöffnungen sind nur als liegende Dachfenster, Schleppgauben und Dachterrassen zulässig.
Der Anteil der Öffnungen und Verglasungen je Dachseite darf 30% nicht übersteigen.
Die gesamte Öffnungsbreite aller an einer Dachseite befindlichen Öffnungen darf 1/2 der Trauflänge je Traufseite des Gebäudes nicht übersteigen.
Die Dachöffnungen sind bis maximal 0,5 m unter der Firstoberkante zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind bei allen Hauptformen:
- andere ausbaufähige Dachformen, außer Pultdach,
- Abweichungen in der Dachneigung von 32–45°, bei Mansardendach 60°
- eine Dachdeckung durch die Gründung,
- sowie andere Dachöffnungsformen.

Fassade

Für Hauptgebäude gilt:
Zulässig sind Putz- und Klinkerfassaden auch in Kombination miteinander.

Hauptvorkleidungen dürfen sich nur oberhalb von 2,50 m Über OFF– Höhe des Erdgeschossrohfußbodens befinden und 30% am Gesamtanteil der Fassade des Gebäudes nicht übersteigen.

2.2 Gestaltung der nicht Überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO)

– im Vorgartenbereich dürfen befestigte Flächen (Gehw.-u. Fahrflächen, Stellplätze usw.)insgesamt 30% der gesamten Vorgartentiefe nicht überschreiten. Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem Bauköper.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO)

Stellplätze sind einzugrünen und teilversiegelt herzustellen.

Überdachungen von Stellplätzen oder Umfassungswände von Garagen, die sich auf nicht Überbauten Grundstücksflächen an der Erschließungsseite befinden, sind aus Holz herzustellen und mit immergrünen Rankgehölzen zu begrünen.

2.4 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs.1 Nr.4 LBauO)

– Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum sind max. 0,8m Über Gehwegniveau an der Erschließungsseite des Grundstückes zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind lebende Einfriedungen.

HINWEISE

1. Der Kartenausschnitt für den Geltungsbereich entspricht einem Auszug aus der Stadtkarte mit Stand vom 6/95, Lagebezug System Neubrandenburg, Höhenbezug HN; Höhenangaben in Metern.
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. §11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Für die Ermittlung des vorhandenen Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neubrandenburg vom 7.3.1991.
4. Ausnahmen für Satteldächer werden zugelassen, wenn durch Antragsteller einer Ausnahmegenehmigung glaubhaft gemacht wird, daß eine einheitliche und mit allen zu der Hausform gehörenden Anlagen abgestimmte Überdachung erfolgen soll. (§ 70 Abs.5 LBauO M-V)

Geltungsbereichsgrenzen

Norden : die nördliche Grenze bilden die Carlshöher Str. und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 338, 337, 334, 339, 326, 325, 322, 321, 318, 317, 314, 313, 308, 307, 305, 301, 300, 297 aus der Flur 16 Gemarkung Neubrandenburg

Osten : die östliche Grenze bilden die Zufahrtsstraßen zur Kiesgrube und Kleingartenanlage

Süden : die südliche Grenze bilden die Zufahrtsstraßen zur Kiesgrube und Kleingartenanlage

Westen : die westliche Grenze bildet die Landschaftsschutzgebietsgrenze

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der **Stadtvertretung** vom . . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stadtanzeiger erfolgt.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am . . . durchgeführt worden.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

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

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

5. Die **Stadtvertretung** hat am . . . den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom . . . bis . . . gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Stadtvertretung Neubrandenburg hat am . . . den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen und hat nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am . . . im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der topographischen Darstellung gilt der Grenzzweck, daß eine Prüfung der topographischen, bis die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt, Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neubrandenburg, den . . . Leiter des Katasteramtes

8. Die **Stadtvertretung** hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am . . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom . . . bis . . . erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am . . . im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

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

    Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . Az.: . . . mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

    Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom . . . erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . . . Az.: . . . bestätigt.

    Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

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

    Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

14. Die Erteilung 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 erhalten ist, sind am . . . 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am . . . in Kraft getreten.

    Neubrandenburg, den . . . Der Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Neubrandenburg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg- Vorpommern Gl. Nr.2130–3), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom . . . und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung, über den Bebauungsplan Nr. 60 " Eigenheimsiedlung Kiessee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsskizze

" Entwurf "

Stand Juni 1996 — M 1 : 1000