



SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "Weitn - Zum Dorfteich"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.03 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.12.05 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Weitn - Zum Dorfteich", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen:



Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
1.1.1 Von den gemäß § 2 (2) BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tierställe ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u. a.) um max. 2,00 m bzw. max. 10% der Grundfläche des Gebäudes ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.3 Ergänzend zur Festsetzung der Geschosshöhe darf die maximale Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,50 m zur Straßenebene der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 3,20 m nicht unterschritten werden. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen dem Außenkante des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufkante befindet. Ausnahmen von der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig, wenn das natürliche Gelände erhalten und der Bodenaufbau minimiert wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

1.1.4 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze, nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zur Garage zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

1.1.5 Nebenanlagen, die vorwiegend dem Zweck der Klientelhaltung dienen, sind im hinteren Grundstückskister, jedoch nicht auf den gekennzeichneten privaten Grünflächen (Parzelle 5 - 7, 25), anzuordnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.1.6 Umfang der Straße A sind auf der südlichen Seite 6 öffentliche Parkplätze anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

1.1.7 Von der Straße A bis zum Flurstück 72/17 (Verbindung zum B-Plan Nr. 48) ist ein öffentlicher Gehweg anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB
1.2.1 Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 202 BauGB)

1.3 Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB
1.3.1 Die vorhandenen Bäume im Flurstück sind zu erhalten:
8 Tilia cordata Winter-Linde auf dem Friedhof
1 Aesculus hippocastanum - Rosskastanie und
1 Tilia cordata - Winter-Linde vor den alten Wohngebäuden und
1 Alnus ulmaria Götterbaum

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
1.4.1 Umfang der Straße A sind auf der südlichen Seite folgende Bäume einseitig zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten:
16 Aesculus x carnea 'Brioti' - Scharlach-Rosskastanie H 4 x v. DB, 20 - 25 STU
14.2 Am Parkplatz Friedhof ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger oder mittelgroßer Laubbau zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Die Mindestgröße der Baumscheiben muss 6 m² betragen.
Empfohlen wird die Verwendung folgender Arten:
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Baum-Hassel (Corylus colurna)

1.4.3 An den südöstlichen Bebauungsgrenzen sind 5,00 m breite Schutzpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
1.4.4 An den Parzellen 72/27 bis 72/27 am Parkplatz Friedhof ist eine Baumreihe zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen:
16 Acer platanoides - Spitz-Ahorn H 4 x v. DB, 18 - 20 STU

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
1.5.1 Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern und alle anderen schutzbedürftigen Nutzungen überplanten Baulflächen sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach DIN 4109 vorzunehmen. Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tab. 3, 10 und 11 nachzuweisen. Die darin angeführten erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte R_W sind für die Planung des Bauwerkes entsprechend der nachfolgenden Lärmpegelbereiche (LPB) heranzuziehen.
LPB IV für Parzelle 1 - 4
LPB III für Parzelle 5 - 12, 14 - 18
LPB II für Parzelle 13, 19 - 26

1.5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der B 104 abgewandten Seite anzuordnen. In allen Fällen, in denen dies nicht möglich ist, sind zusätzliche Lüftungseinrichtungen zu integrieren, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
1.5.4 Die Außenwände sind mit Terrassen und Balkone sowie Gärten sind bei Parzellen 1 - 4 auf der B 104 abgewandten Seite anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

2.1 Außenwände
2.1.1 Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen, Vormaueranker und auch Fachwerk zulässig. Es ist zulässig, Giebelwände im Dachbereich mit Holz zu verkleiden. Teilflächen aus Glas sind zulässig. Die verputzte Fläche soll keine mittlere Helligkeit entsprechend den Stufen 2 - 4 der 10 Graustufen der DIN 6164 haben.
2.1.2 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V handelt, wer Außenwände mit einer Helligkeitsstufe < 2 und > 4 ausführt.
2.1.3 Gedämmte Schichten bei Fenstern und Türen sind unzulässig.

2.2 Dächer
2.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Ausnahmsweise ist eine Dachneigung ab 30° zulässig.
2.2.2 Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen Betondachsteinen bzw. geformten Ziegeln zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Dachformen zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1 Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Neigung ausführt.

2.3 Einfriedungen
2.3.1 Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden, wobei der Bereich von Stützplätzen als Ausnahme zulässig ist. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1 eine höhere Einfriedung oder Mauer ausführt.
2.3.2 Vorgärten dürfen nicht als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind als Vegetationsflächen zu gestalten und zu erhalten.
2.3.3 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der LBauO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2 die Vorgärten als Stellplätze, Arbeits- oder Lagerfläche nutzt.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WS Kleinstellungsgebiet
0,2 Grundflächennutzungszone (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 BauNVO)
E Nur Einzelhäuser zulässig
o offene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfluchtlinie
- Hauptfluchtlinie

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Hauptverkehrsflächen
- Nebenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsbehinderter Bereich

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptverkehrsflächen
- Nebenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsbehinderter Bereich

5. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität - Trafó

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- privat
- öffentlich
- Spielplatz bis 12 Jahre
- Friedhof

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
- Pumpwerk

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)

9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter
1 - 26 Baufelder

Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	
	Grundflächennutzungszone	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	SO - Satteldach	KWD - Krüppelwalmdach
	KWD - Krüppelwalmdach	

GO - geneigtes Dach: SO - Satteldach, KWD - Krüppelwalmdach

LO - Löschwasserentnahmestelle

Nachrichtliche Übernahme
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt, bezogen auf NN
- unterirdische Gestaltung

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund der Ausleitungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 15.12.05.
2. Die öffentliche Bekanntmachung der Ausleitungsbeschlüsse ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtbürger an erfolgt.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPL) am 06.07.05 erlassene Entscheidung über die Ausleitungsbeschlüsse ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) erfolgt.
4. Die Abklärung über die Bebauungspläne mit den benachteiligten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.07.05 erfolgt.
5. Die von der Planung bezielten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.07.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 23.06.05 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 22.07.05 bis zum 16.09.05 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrichsring 55, Stadtplatz 1, öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 13.07.05 im Stadtbürger an bekannt gemacht worden.
8. Der katastrmäßige Bestand wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legierten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, den 18.01.06
gez. I. A. Köhn
Leiter des Katastrales

Neubrandenburg, 19.01.06
gez. Dr. Paul 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 Abs. 1 der Hauptsatzung am 28.12.05 im Stadtbürger an öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Datenerhebung der Verteilung von Verleihen- und Formschreiben und von Anlagen der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 24 i. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 i. V. m. § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung vom 28.12.05 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I Teil S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.03 (GVBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz (LPK)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 235-1 (GVBl. M-V S. 503))
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVBl. M-V S. 29, ber. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtbürger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtbürger Nr. 3, 14. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen

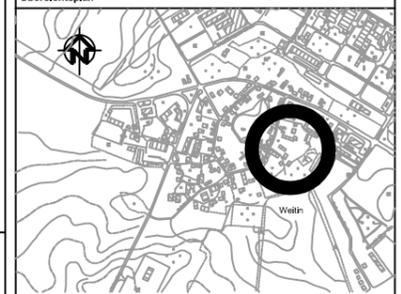
Nordosten: die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 46/14, 46/16, 46/20, 46/9, 46/24 und 46/25 aus der Flur 2 sowie Flurstück 72/6 aus Flur 1

Südosten: das Grundstück der Tankstelle und die Grenze des Gebietes "Maler Viertel"

Südwest: Flurstücke 56/1, 56/2, 57/2, 60/1 aus der Flur 2

Nordwest: die Dorfstraße Flurstück 19/25 und die Teilfläche des Teiches Flurstück 23/8 aus der Flur 2

Planungsgebiet: ca. 4,42 ha



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 63

"Weitn - Zum Dorfteich"

Satzung (1. Änderung)

Gemarkung: Weitn Flur: 1/2

Fachbereich Stadtentwicklung,
Abteilung Bauleitplanung

M 1 : 500