SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67 AM WALDRAND

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S.2141; BGBl 1998, Teil I. S.137) sowie des §86 der Landesbauordnung M–V (LBauO M – V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6.Mai 1998 (GVOBl. „M – V S. 468), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.67 für das Gebiet "Am Waldrand" in der Fassung der 1.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG — TEIL A

REGELPROFILE

Schnitt " A – A "

Schnitt " B – B "

Schnitt " C–C "

Schnitt " D – D "

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 veröffentlicht im BGBl.I.S.58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16,17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	3. Bauweise,Baulinien,Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§§ 22,23 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
o	Offene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Hauptfirstlinie	
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
	Hauptverkehrsflächen	
	Nebenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Parkflächen	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	
	Geh- und Radweg	
	5. Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung	
	Elektricität – Trafo	
	Abfall – Wertstoffcontainer	
	6. Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Grünflächen	
	Spielplatz / Typ	
	7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Anpflanzung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	8. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz	§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.6 BauGB
	MR Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs.4 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Parzellierungsvorschlag
1 - 153	Nummer der geplanten Parzellen
708 m²	Parzellengröße ca.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise/Hausform	Dachform des Hauptdaches

GD – geneigtes Dach : SD – Satteldach; WD – Walmdach; KWD – Krüppelwalmdach

	ÖPNV – Haltestelle

Nachrichtliche Übernahme

246/5	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Stadtgrenze
258	Höhenlinien

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M–V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs.3)
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M–V (GVbl. Meckl.–Vorp. Nr.1 vom 14.04.1998, S.12ff.) die 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. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
  Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Mit neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.
- Die Einfahrt der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

TEXT — Teil B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS.1 UND 2 BauGB

1.1.1 Von den gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.5 BauNVO)

1.1.2 Eine Überschreitung der Baulinien oder der Baugrenzen nach § 23 Abs.2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Windfängen, Vordächer u.Ä.) um max. 2,00m bzw. max.10% der Grundfläche des Gebäudes mit Ausnahme der Parzellen 14–19 ist zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.1.3 Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0.50 m zur Straßenkrone der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 3.20 m nicht unterschritten werden. Ausnahmen von der Festsetzung der EG–Fußbodenhöhe sind zulässig, wenn die natürliche Geländebewegung erhalten und der Bodenaushub minimiert wird.
Maßgeblich ist die ausgebaute, erschossen die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden.
(§ 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 und Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzuordnen.
Die Errichtung von nichtüberdachten ebenerdigen Terrassen, Gartenwegen, Wäschetrockenplätzen und Einfriedungen ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

1.1.5 Am westlichen Ende der Straße D1 ist das Wenden unter Nutzung der Grundstückszufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

1.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS.1 NR.20 IN VERBINDUNG MIT § 202 BauGB

1.2.1 Die mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten und vor Bauarbeitsverdichtungen während der Bauzeit zu schützen; das natürliche Bodenreliefist weitgehend zu erhalten.

1.2.2 Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

1.2.3 Die extensiven Gras–und Staudenflächen sind einmal im Jahr (Oktober) zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

1.3 MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.25b BauGB

1.3.1 Die vorhandene Gehölzgruppe am Waldrand ist zu erhalten.

1.3.2 Im Norden des Plangebietes vorhandene Bäume sind zu erhalten:
2 Larix decidua – Europäische Lärche
1 Tilia spec. – Linde
3 Acer negundo – Eschenahorn

1.4 GEM. § 9 ABS.1 NR.25a BauGB

1.4.1 Entlang der Straße A sind folgende Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen und mit Drahtschutz zu sichern:
49 Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere 4x v.D.B., 18–20 Stu
Auf den Parzellen 10–15, 88, 106, 107 u. 113–125 ist je ein mittelkroniger heimischer

1.4.2 Laubbaum folgender Art und Güte entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen:
Sorbus intermedia – Schwed. Mehlbeere H 4x v.D.B. 18–20 Stu

1.4.3 Auf den Parzellen 2–9, 16–21, 25–33, 41–81 und 89–153 ist je ein kleinkroniger Laubbaum entlang dem öffentlichen Straßenraum zu pflanzen, aus folgenden Arten auszuwählen:
Acer campestre 'Elsrijk' – Feldahorn 'Elsrijk' H 3x v.D.B., 14–16 Stu
Acer ginnala – Feuerahorn H 3x v.D.B., 14–16 Stu
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' – Rotdorn H 3x v.D.B., 14–16 Stu
Malus floribunda – Zierapfel (oder andere Sorten von Zieräpfeln) 5Kx v.D.B., 200–250
Malus spec. in Sorten – Apfel (Hochstamm)
Prunus cerasifera "Nigra" – Blutpflaume H 3x v.D.B., 14–16 Stu
Prunus serrulata in Sorten – Zierkirsche H 3x v.m.B., 14–16 Stu
Prunus spec. – Kirsche, Pflaume, Aprikose (Hochstamm)
Sorbus aria in Sorten – Mehlbeere H 3x v.m.B., 14–16 Stu
Sorbus aucuparia – Eberesche H 3x v.m.B., 14–16

1.4.4 An der westlichen Bearbeitungsgrenze ist eine 5 m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

1.4.5 An der östlichen Bearbeitungsgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine 2,5m breite freiwachsende Laubgehölzhecke auszubilden, je Parzelle ist ein kleinkroniger oder mittelkroniger Laubbaum in die Laubgehölzhecke zu pflanzen.

1.5 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR.24 BAUGB

1.5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen
Maßnahmen des passiven Lärmschutzes sind für folgende Parzellen vorzusehen:
1–5 ; 69 ; 90–102 ; 108 ; 138–141 ; 147–153 .
Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße erf.R'w,res von 35 dB(A) auf den Parzellen 94 und 153 und R'w,res 30 dB(A) für die übrigen vorgenannten Parzellen sind zu gewährleisten.
Schlafräume und Kinderzimmer der genannten Parzellen sind auf der der Straßenmeisterei abgewandten Seite (Ostseite) anzuordnen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS.4 BauGB I.V.M. § 86 ABS.4 u. § 84 Abs1 Nr.1 LBauO M – V

2.1. AUSSENWÄNDE

2.1.1 Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in hellen Farbtönen als auch Vormauerklinker als auch Fachwerk zulässig.
Holzhäuser als auch Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig.
Der Helligkeitsgrad soll zwischen der Helligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Helligkeitsstufe 10 (Remissionsgrad 65,1%) entsprechend der 10–stufigen Graureihe liegen. Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 der LBauO M–V handelt, wer Außenwände mit einer Helligkeitsstufe < 7 ausführt.

2.2. DÄCHER

2.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35°–50° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.
Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1. Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Neigung ausführt.

2.2.2 Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite und auf den Parzellen 14–19 nach Norden zur Landwehr hin sind nur bis zu einer Höhe von max. 1.00 m zulässig dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden.
Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1. eine höhere Einfriedung oder eine Mauer ausführt.

2.3.2 Vorgärten sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits– oder Lagerflächen genutzt werden.
Ordnungswidrig handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2. die Vorgärten als Arbeits– oder Lagerfläche nutzt.

Rechtsgrundlagen

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

Längenmaße und Höhenangaben im Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN
Der Kartenausschnitt (ing.–techn. Vermessung. in die die Flurstücksgrenzeinsgetragen wurden) entspricht dem Stand vom September 1996

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadtvertretung hat am 14.9.2000 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen und die Begründung zu diesem gebilligt. Weiterhin sind diese gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Neubrandenburg, 12.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.9.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, 12.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 4.10.2000 bis zum 3.11.2000 während der Dienststellen in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich– Engels– Ring 53, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den Änderungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.9.2000 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, 12.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

4. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 20.7.2000 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Neubrandenburg, 12.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB I.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, 12.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 22.1.2001 von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dieser wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.1.2001 gebilligt.

Neubrandenburg, 14.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

7. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, 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 14.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

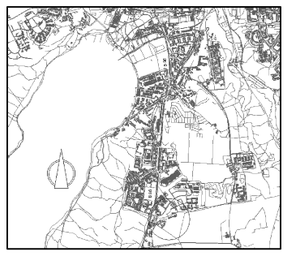
8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB I.V.m. § 15 der Hauptsatzung am 14.2.2001 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 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 am 14.2.2001 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, 14.2.2001 Siegel gez. zu Jedzejkin
Der Oberbürgermeister

Geltungsbereichsgrenzen

Im NORDEN durch:	die südliche Grenze der Landwehr (Flurstücke 212/2 und die südliche Grenze der Grundstücke (Flurstücke 246/8–246/22)
Im SÜDEN durch:	die Nordgrenze des Flurstücks 230/7
Im WESTEN durch:	die Flurstücke 241/5 und 244/2
Im OSTEN durch:	die Stadtgrenze von Burg Stargard (Gemarkung Bargensdorf, Flur 3, Flurstück 12)
PLANBEREICH	Gemarkung Neubrandenburg – Flur 7 Flurstücke: 239/15, 241/5, 242, 243, 245/13, 246/5, 246/8, 246/24, 246/25 und Teilflächen der Flurstücke 230/7, 251, 230/6 und 240/6 Gemarkung Bargensdorf – Flur 3 Teilflächen des Flurstückes 12

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR.67
"AM WALDRAND"
SATZUNG 1.ÄNDERUNG

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 7
M 1:1000 Datum: Februar 2001