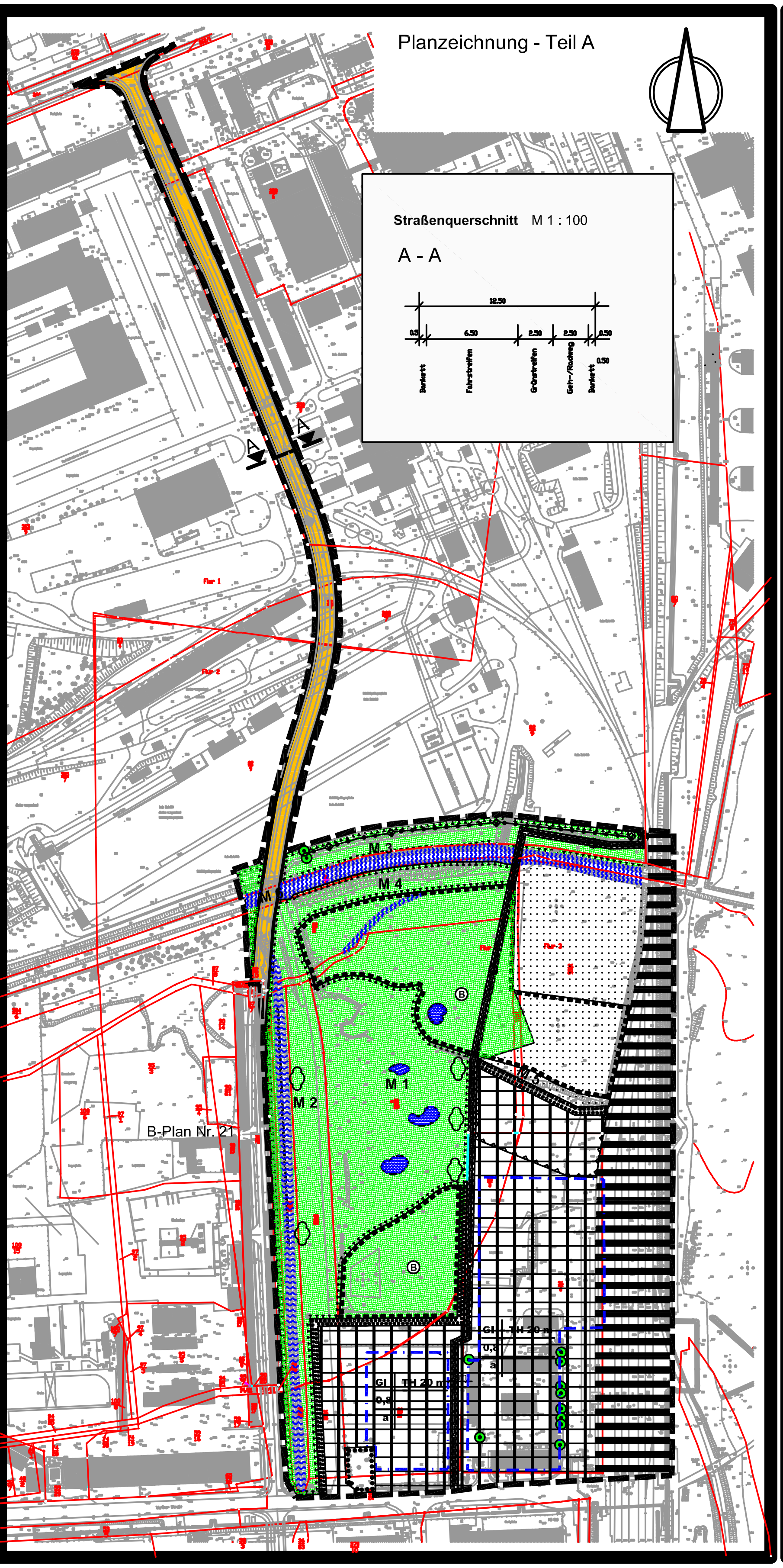
STADT NEUBRANDENBURG

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Glocksiner Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches 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 Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18. Oktober 2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 "Glocksiner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Text - Teil B

I. Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31 (1) BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.

1.2. Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zugelässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut) über Oberkante Straße gemessen. Technologisch begründet sind Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe möglich (§ 31 (1) BauGB).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbeschränkung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

3.2. Nebenanlagen sind im 50-m-Abstand zum Wald nicht zulässig. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligenden Härte führen würde.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1. M 1
4.1.1.Auf der Fläche sind Erdverkippungen und Müll zu entfernen. Die Beseitigung der Erdverkippungen hat so zu erfolgen, dass auf der gesamten Länge östlich der geplanten Straße eine Absenkung entsteht und wie im Plan dargestellt, punktuell Feuchtbiotope entstehen.
4.1.2.Punktuell sind entlang der Lagerfläche niederungstypische Bäume und Sträucher zu bepflanzen.
4.1.3.Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit den Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.

4.2. M2
4.2.1.Die Fläche ist gruppenweise mit niederungstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4.2.2.Das offene Grabensystem ist zu erhalten.

4.3. M3
4.3.1.Für den ca. 2 m breiten Wanderweg nördlich der Datze sind nicht benötigte Betonplatten aufzunehmen.
4.3.2.Im Böschungsbereich oberhalb der Mittelwasserlinie sind Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) und Purpur Weide (Salix purpureal) zu pflanzen.
4.3.3.Südlich und nördlich des Wanderweges, östlich der geplanten Straße ist, wie im Plan dargestellt, je eine Stiel-Eiche (Quercus robur) zu pflanzen.

4.4. M4
4.4.1.Im Böschungsbereich oberhalb der Mittelwasserlinie sind Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen.
4.4.2.Die durch Entschlammungs- und Mähmaßnahmen entstandene Böschung ist zu entfernen. Das durch Mähen und Gewässerberäumung entstehende Mäh- und Bodengut ist abzufahren.

4.5. M5
4.5.1.Der Waldbereich ist durch die Beseitigung von Müllablagerungen in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen.
4.5.2.Zwischen Waldrand und Pflanzgebotsfläche ist ein Zaun zu errichten.

4.6. M6
4.6.1.Die Brücke über die Datze ist als fischottergerechte, weit überspannende Brücke auszubilden.

5. Pflanzbindungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB

5.1. Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.

5.2. Auf der dafür vorgesehenen Fläche, nördlich der Datze innerhalb der Verkehrsfläche (siehe Straßenquerschnitte) sollen großkronige Bäume im Abstand von 10 m gepflanzt werden.
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)

5.3. Entlang der Lagerfläche, parallel zur Gasleitung ist eine 5 m breite freiwachsende, aus einheimischen Sträuchern bestehende unregelmäßige Pflanzung anzulegen (Abstand >2,5 m zur Gasleitung).

5.4. Der nördliche Rand der Gewerbeflächen ist auf einer Breite von 5 m zu entsiegeln und mit einer freiwachsenden, aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern bestehende Hecke zu bepflanzen.

5.5. Fassadenbegrünung
Geschlossene Fassadenflächen ab 50 m² an der Nordseite der Gebäude sind durch ausdauernde Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

5.6. Stellplätze
Je 5 Stellplätze sind ein mittelkroniger oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich sind die Bäume durch Baumscheiben (Mindestgröße 6 m²) und mit Anfahrschutz gegen Verdichtung und mechanische Beschädigung zu schützen.

5.7. Lagerflächen
Je 1000 m² Lagerfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.8. Allgemein:
Die Gehölze sind an den im Plan dargestellten oder im Plan beschriebenen Standorten zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- TH 20m — Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Bahnanlagen
- Hauptwanderweg

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- G — vorhandene Gasleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen

9. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhalten von Bäumen

11. Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — Geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 Pkt. 1 NatG M-V)
- Vorhandenes Feuchtbiotop
- Geplantes Feuchtbiotop

13. Darstellung ohne Normcharakter
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 26/24 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgestz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. August 1997 (BGBl. I S. 2102)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschluss Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995) zuletzt geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg am 27. August 1998 (Beschluss Nr. 1082/43/98)

Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. Juli 2001 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am 14. Juni 2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 12. Juli 2001 bis zum 13. August 2001 während der Dienstzeiten 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 während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23. Juni 1999 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs.3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. Oktober 2001 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 Bau GB am 18. Oktober 2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18. Oktober 2001 gebilligt.

6. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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, 29. Oktober 2001 — gez. Dr. Paul Krüger, Der Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über 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. Oktober 2001 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 (§ 214 f. 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 Bau GB am **29. Oktober 2001** in Kraft getreten.

Hinweise

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBl. M-V S. 975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege 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 eventuelle Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme verzmieden.

- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher
Nach der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neubrandenburg" ist für die zu fällenden Bäume und Sträucher, die nach o. g. Satzung geschützt sind, beim Grünflächenamt ein Fällantrag zu stellen.

- Längen- und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Kartenausschnitt (ing. -techn. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom 27. Januar 1998.

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Ihlenfelder Straße

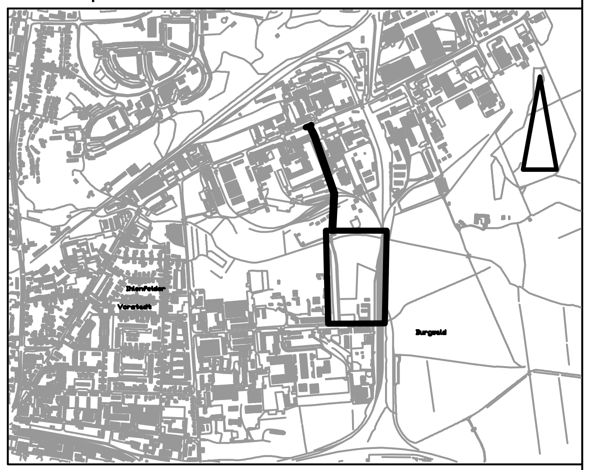
im Osten: e.dis AG, MBU AG, Waldrand Burgholz

im Süden: Warliner Straße

im Westen: Garagenkomplex, e.dis AG, MBU AG

Planungsgebiet: ca. 13,9 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 68 "Glocksiner Straße"
SATZUNG ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Gemarkung Neubrandenburg — Fluren 1, 2, 3

Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand August 2001 — M 1 : 2000