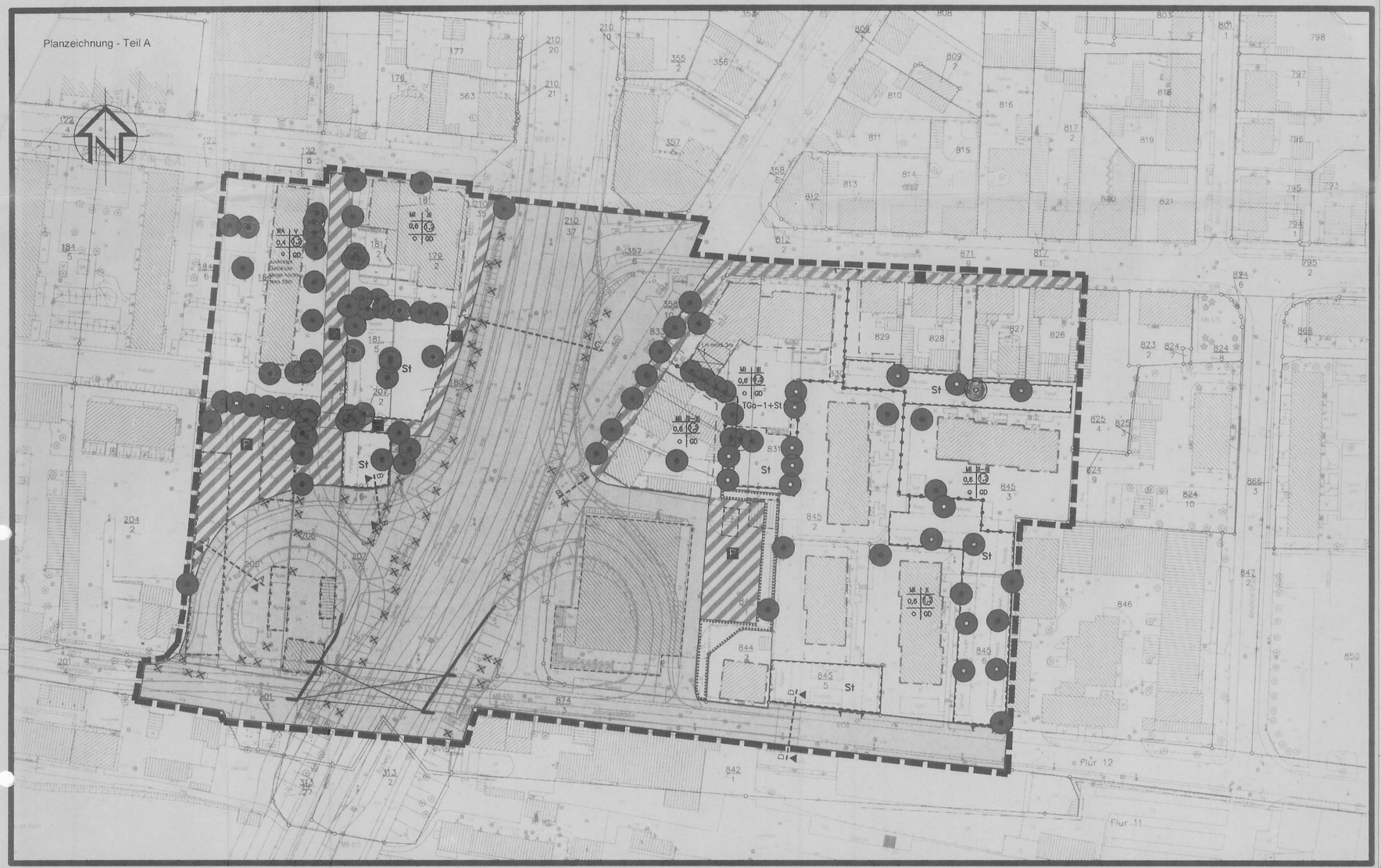
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 72 "B 96 - ANBINDUNG HEIDENSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. Änd.G-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V Nr. 3 S. 60 f.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 "B 96 - Anbindung Heidenstraße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text-Teil B, erlassen.

Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1.1 Im Mischgebiet werden von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe, Tankstelle und Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.3.1 Die Flächenbefestigung ist auf das funktionell notwendige Maß zu beschränken. z.B. ist für PKW-Stellflächen eine durchlässige Oberflächenbefestigung (Rasengittersteine) vorzusehen.

1.3.2 Der Mutterboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 202 BauGB).

1.4 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.4.1 Im Bereich der Sichtdreiecke an Kreuzungen und Einmündungen sind Sträucher zu verwenden, deren natürliche Wuchshöhe 0,75 m nicht überschreitet.
(Liste 1 - Pflanzdichte 5 Stück / m²)

Liste 1
Heimische, standortgerechte Sträucher (niedrig)
(Qualität: Solitärsträucher)
z.B.

Lonicera pileata	Immergrüne Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Goldteppich-Fingerstrauch
Spiraea bumalda 'A. Weterer'	Rote Sommerspiere
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Kotalienbeere

1.4.2 Auf Gemeinschaftsstellplätzen und öffentlichen Parkplätzen ist auf je 5 PKW - Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Liste 2
Heimische, standortgerechte großkronige Laubbäume
(Qualität: Stammbaum 16 / 18)
z.B.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.5.1 Innerhalb des B-Plangebietes ist ein Lärmschutzgutachten zu erarbeiten, dessen Empfehlungen in die Planung eingestellt werden.

1.6 Gehölzschutzsatzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1.6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) anzuwenden. Etwaige Maßnahmen sind mit der Stadt Neubrandenburg, hier Grünflächenamt, abzustimmen.
Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich den Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung entgegenstehen, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans vor (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 26 Abs. 3 LNatG M-V).

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

1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig.

2.2 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer dieser Festsetzung zuwider handelt.

Planzeichenerklärung

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

WA — allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,**

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 Bau NVO
II - III — Zahl der Vollgeschosse — § 16 Abs. 2 Bau NVO

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,**

O — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
a — abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO
Bauline — § 23 Abs. 1 BauNVO

4. Verkehrsflächen — **§ 9 Abs.1 Nr. 11 und § 6 BauGB**

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkflächen
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bushalt
Bushaltestelle

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB
anzupflanzender Baum
zu erhaltender Baum
Umsetzung von Jungbäumen prüfen

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Begründung Punkt 5 § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
840 — Flurstücksgrenzen mit Nummer
vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
Abriss vorhandener Gebäude und Anlagen
bereits abgerissen (Februar 2002)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Durchfahrt mit Angabe der lichten Höhe
TGa-1+St — Teilgarage in der -1 Ebene, Stellplätze ebenerdig
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben

Hauptgebäude
Nebengebäude

Nutzungsschablone

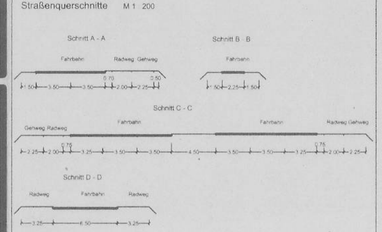
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform des Hauptdachs/Dachneigung (GD-geneigtes Dach · FD-Flachdach · SD - Satteldach · WD-Walmdach · KWD-Krüppelwalmdach)

Hinweise

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Längenmaße und Höhenangaben in Meter. Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Der Kartenausschnitt (örtl. techn. Vermessung mit Flurstücksgrenzen) entspricht dem Stand vom Februar 1999.

Straßenquerschnitte M 1 : 200



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Bau GB- i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB- i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 9 Abs. 2 BauGB am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Ortsüblich erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum 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 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
8. Der katasteramtliche Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da lagerichtlich verbindliche Punkte im Maßstab 1 : 4.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Leiter des Katasteramtes

9. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB mit der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

10. 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 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung am 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 (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Nr. 5 der Hauptsatzung hingewiesen. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des im Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

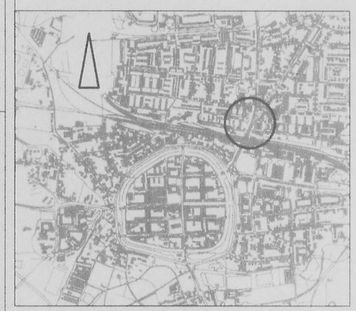
Baugesetzbuch (BauGB) - in d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), 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) - in d. F. vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991, Teil I, S. 58);
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern - in d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. Änd.G-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V Nr. 3 S. 60 f.);
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) - in d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1, GVOBl. M-V S. 503);
Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) - in d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. Änd.G-KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 654);
Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg - in d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang), zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg (Stadtanzeiger vom 31. Januar 2001, 10. Jahrgang).

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden	nördlicher Giebel Grieffstraße Nr. 103 und die Grieffstraße, verlängert bis zur Einmündung der Ravensburgstraße, die nördliche Bordsteinkante der Ravensburgstraße
im Osten	die Flurstücke 824/9, 824/10, 825/4, 846
im Süden	durch das Bahngelände der Deutschen Bahn AG und das Flurstück 842/1
im Westen	die Flurstücke 184/6 und 204/2 in der Flur 12

Planungsgebiet ca. 4,5 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 72 "B 96 - Anbindung Heidenstraße"

Vorentwurf

Gemarkung Neubrandenburg — Flur 12

Stadtplanungsamt

Bearbeitungsstand: Februar 2002 — M 1:1000