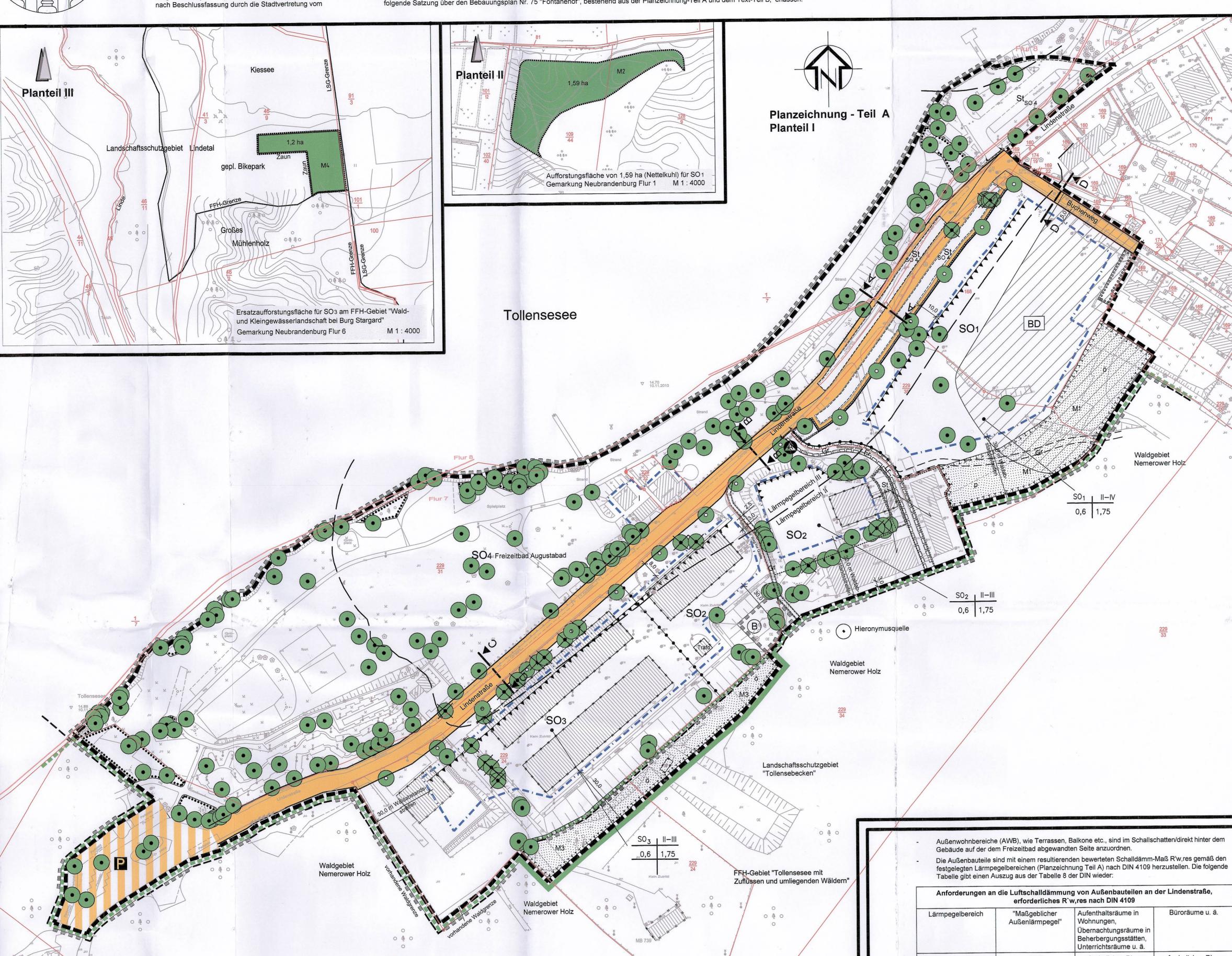


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBI. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBI. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBI. M-V S. 366, 379) wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



	0	
1.1.6.3	Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb de dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für die	esen Anlagentyp geltenden Mess- und
	Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlir in der Nachbarschaft nicht überschritten werden: am Tage:	nie M-V) an den maisgeblichen immissionsorten 60 dB(A)
	an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: in der lautesten Nachtstunde:	55 dB(A) 45 dB(A)
1.1.6.4	Das Sondergebiet SO1 grenzt im Norden und Osten an ein reines Wo	ohngebiet. Anlagen im SO1 sind so zu errichten

und zu betreiben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in diesem reinen Wohngebiet die folgenden zulässigen Immissionsrichtwerte, ermittelt jeweils nach den für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V), eingehalten werden: 45 dB(A), 44 dB(A)* an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde: * gewerbliche Anlagen

Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess-Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern. und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V). Sondergebiet SO₂ Die vorhandene öffentliche Wanderwegbeziehung vom Lindenberg zum Tollensesee ist an den Rand des

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO) 1.2.1 1.2.1.1 Im Sondergebiet SO2 sind zulässig :

der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen Jugendherbergen

Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit diese keinen erhöhten Ruheanspruch wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, z. B. Bowlingbahn/Kegelbahn

nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Niederschlagswasser ist auf der Fläche SO2 in Versickerungsmulden gemäß Entwässerungskonzept aufzufangen. Für die Pflege und Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen (Mulden) sind jeweils die Grund-

stückseigentümer zuständig, auf deren Gelände sich die Anlagen befinden. Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden, Abgrabungen sowie Aufschüttungen im Wurzelbereich sind weitestgehend zu beschränken. Pflegemaßnahmen an den zu erhaltenden Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Die natürliche Wuchsform der Baumkronen ist zu erhalten. Lichtschächte u. a. ebenerdige Vertiefungen sind zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern abzudecken oder auf andere Weise zu sichern. Einfriedungen sollen den Durchschlupf dieser Tierarten ermöglichen. Die Einfassung der Gründächer ist für Kleintiere barrierefrei zu gestalten.

Für die durch den Abriss der Turnhalle nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermaussommerquartiere

bzw. - fraßplätze ist an den geplanten Gebäuden möglichst zeitnah mit dem Abriss 1 Ersatzquartier vorzusehen. Hinweis: Der Gebäudebestand des Plangebietes ist für die Anbringung der Quartiere aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht geeignet Für die 4 Hausrotschwanznistplätze sind an den Gebäuden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

4 Ersatznistplätze zur Verfügung zu stellen. Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampflampen (einfarbiges gelbes Licht) Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind

die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger). Zur Sicherung des Vorhabenstandortes ist die Unterhaltung der auf der Süd-Ost-Seite vorhandenen Böschung in das Freianlagenkonzept einzubeziehen. Niederschlagswasser des angrenzenden bewaldeten Hangs ist oberhalb der Böschungskante aufzufangen und gefahrlos abzuleiten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind parallel zur Lindenstraße zwei Linden mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang 16 -18 cm, zu pflanzen,

Eine Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes ist erst nach Grundstücksvermarktung mit Beginn der Bautätigkeit zulässig. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Im Sondergebiet SO2 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad. In Anbetracht der im SO2 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß

an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde: 1.2.5.2 Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragel Die schutzbedürftigen Wohn- und insbesondere die Ruheräume sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.

der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

erforderliches R'w,res erforderliches R'w,res 30 56-60 61-65 Der Bauherr/Architekt hat über die Einhaltung der erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße in Eigenverantwortung einen Nachweis zu führen. Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb des SO2 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden

Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten werden: an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: in der lautesten Nachtstunde: Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwendenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V).

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist in Verbindung mit Festsetzung 1.3.3.3 ein Wanderweg einschl. Entwässerungsrinne ab Hieronymusquelle vorzusehen und über ein Geh- u. Leitungsrecht für die Öffentlichkeit zu sichern.

Sondergebiet SO3 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO) 1.3.1.1 Im SO3 sind zulässig:

der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und

Jugendherbergen Campingplätze, Caravanstellplätze - Schank- und Speisewirtschaften nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Anlagen für gesundheitliche Zwecke soweit diese keinen erhöhten Ruheanspruch nach der TA Lärm wie Kureinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen haben Arztpraxen Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke Fitnessstudios

1.3.1.2 Auf dem Wege der Ausnahme können zugelassen werden Vergnügungsstätten, die keine wesentlichen Störungen für die Wohnruhe, vor allem in der Nacht, verursachen. Ausgeschlossen sind jegliche Arten von Vergnügungsstätten, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. kleinflächige Läden für den Freizeitbedarf und die Gesundheitsvorsorge mit einer Verkaufsfläche bis max. jeweils 100 m² nur in der Erdgeschosszone entlang der Lindenstraße Museen, Galerien, Ausstellungen bis zu einer Ausstellungsfläche von max. 400 m²

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. Für das Sondergebiet SO3 wird auf Grund der vom vorhandenen Freizeitbad ausgehenden Vorbelastung der Störgrad/ Immissionsrichtwert auf 60/45 dB (A) Tag/Nacht festgesetzt. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die notwendigen Stellflächen des Sondergebiets sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Waldumwandlungsfläche M3 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegebenheiten zu belassen und nach der Rodung mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1 zu bepflanzen (1 Stück/10 m²). Zur gefahrlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist gemäß Entwässerungskonzept ein Auffanggraben vorzusehen. Mindestens 10 Altbäume mit dem höchsten Lebensraumpotenzial für den Eremiten sind zu erhalten.

Die Auswahl der Bäume ist mit einem Fachgutachter abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bäume vor der

Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen. standortgerechte Sträucher (mittelgroß bis groß) (Qualität : Solitärsträucher)

Wohnen

Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Wildapfel Malus communis Wildrosen Rosa in Arten

Zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Waldumwandlung auf M3 ist eine Ersatzaufforstungsfläche M4 von ca. 1,2 ha im Bereich nördlich des FFH-Gebietes DE 2446-301 "Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard" (Planteil III) mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen aufzuforsten und zu Wald zu entwickeln. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist das ehem. Munitionsdepot einschl. Zufahrt auf Flurstück 229/24 und die Ruine des ehem. Schießstandes auf Flurstück 229/34 in den Abriss einzubeziehen. Der Quellbereich der Hieronymusquelle ist im Rahmen der Freianlagenplanung unter Berücksichtigung des Schutzstatus als geschützte Quelle nach § 20 NatSchAG M-V in ein naturnahes Gestaltungskonzept

Niederschlagswasser ist auf der Fläche SO3 in Versickerungsmulden gemäß Entwässerungskonzept aufzufangen. Für die Pflege und Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen (Mulden) sind jeweils die Grundstückseigentümer zuständig, auf deren Gelände sich die Anlagen befinden. Für die durch den Abriss des nördlichen Verwaltungsgebäudes nicht mehr zur Verfügung stehenden Fledermaussommerquartiere sind an den geplanten Gebäuden möglichst zeitnah mit dem Abriss 4 Ersatzquartiere vorzusehen. Weiterhin sind 4 Ersatzniststätten für Hausrotschwänze an den geplanten Gebäuden Die genauen Standorte der Ersatzquartiere sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

> Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur Natriumdampflampen (einfarbiges gelbes Licht) zu verwenden.

Als Ersatz für die 4 Rauchschwalbennistplätze sind 8 Ersatzquartiere an der Steganlage im Bereich des

Planzeichenerklärung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung § 11 BauNVO Wo über EG Wohnen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 2 BauNVO Grundflächenzahl (GRZ) § 20 Abs. 2 BauNVO Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3. Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB 4. Verkehrsflächen

> Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Parkfläche

Ersatzaufforstungsfläche

Grünfläche, Zweckbestimmung s. Einschrieb ö öffentlich p privat § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB 6. Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,

Zweckbestimmung: M1/M3 Waldumwandlungsfläche

M2/M4 Ersatzaufforstungsfläche s. Planteil II und III Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB Bepflanzungen Erhaltung von Bäumen Anpflanzen von Bäumen zu fällender Baum 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB Waldgrenze - Planung

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hier: passiver Lärmschutz Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe des Nutzers § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 ======= Gr Gehrecht zugunsten Öffentlichkeit Zweckbestimmung: Fahrrecht für Anlieger/Forst Lr Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger Abriss vorhandener Gebäude und Leitungen Hinweis: Vor Abriss des Trafos auf Flurstück 229/24 ist die Umverlegung erforderlich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Vorschlag für öffentlichen Gehweg zum Wohngebiet Lindenberg Vorschlag für Grundstücksgrenze 30 Isophone mit Lärmpegelbereich aus Lärmschutzgutachten Dezember 2011

Abfallstellfläche der Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke im SO 2 § 9 Abs. 6 BauGB Nachrichtliche Übernahme Waldgrenze - Bestand Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Tollensebecken" Grenze Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) Stand 15.01.2008 "Tollensesee mit Zuflüssen und

geschütztes Biotop nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V)

vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen

Flurstücksgrenzen mit -nummer

Hauptgebäude Nebengebäude

Bodendenkmal

Nutzungsschablone Zahl der Vollgeschosse Art der baulichen Nutzung Geschossflächenzahl Grundflächenzahl

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN. Stand Topografie: Mai 1995 - Dezember 2010, Stand Kataster : Dezember 2011

Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger). Zur Sicherung des Vorhabenstandortes ist die Unterhaltung der auf der Süd-Ost-Seite vorhandenen

Böschung in das Freianlagenkonzept einzubeziehen. 1.3.3.10 Geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Lindenstraße sind im Abstand von ca. 30 m Linden, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzter Hochstamm mit Kronenansatz in 2 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang 16 -18 cm, zu

pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes ist erst nach Grundstücksvermarktung mit Beginn der Bautätigkeit zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Im Sondergebiet SO3 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad. In Anbetracht der im SO3 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß

der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt: am Tage: 55 dB(A) an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde: Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades überschritten werden, ist den Lärmschutzanforderungen durch nachfolgende Maßnahmen

- Die schutzbedürftigen Wohn- und insbesondere die Schlafräume/Kinderzimmer sind an der straßenabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind Schlafräume/ Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten. Außenwohnbereiche (AWB), wie Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem Gebäude auf der dem Freizeitbad abgewandten Seite anzuordnen. Die Außenbauteile sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res gemäß den festgelegten Lärmpegelbereichen (Planzeichnung Teil A) nach DIN 4109 herzustellen.

Die folgende Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN wieder: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Lindenstraße, erforderliches R'w,res nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
	dB(A)	erforderliches R'w,res	erforderliches R'w
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

Schalldämm-Maße in Eigenverantwortung einen Nachweis zu führen. Gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen innerhalb des SO3 sind so zu errichten und zu betreiben, dass folgende Immissionsrichtwerte, ermittelt nach den jeweils für diesen Anlagentyp geltenden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft nicht überschritten werden:

60 dB(A) an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten: 55 dB(A) 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde: Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen gelten die Vorschriften der für diesen Anlagentyp anzuwen-

denden Mess- und Bewertungsvorschriften (TA Lärm, 18. BlmSchV, Freizeitlärm-Richtlinie M-V). Sondergebiet SO4 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im SO4 ist ein Freizeitbad mit dazugehörigen Kleinsportanlagen zulässig. Auf der als Freizeitbad festgesetzten Fläche ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteils eine Gaststätte mit Terrassenbetrieb sowie eine Unfallhilfsstelle zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus auf der als Freizeitbad festgesetzten Fläche unzulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 und § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) Waldseitig sind die privaten Grundstücksgrenzen dauerhaft mit einer mind. 1 m hohen Umzäunung zu

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 03.06.10 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Bau GB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordbeteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte
- gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG). 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
- Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen
- abgeleitet werden. Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt Neubrandenburg, den

Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht

- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2
- BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 10. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, 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.

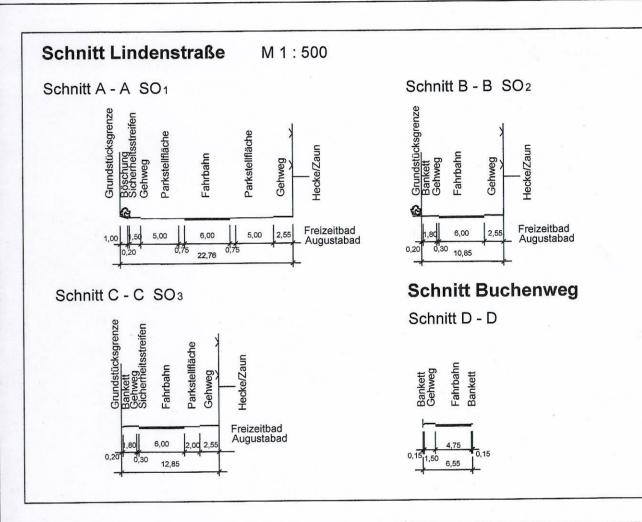
Der Oberbürgermeister Neubrandenburg, den

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von iedermann 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 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 (§ 214f. 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 mit Ablauf des

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBI. I S. 1509) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBI. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBI. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBI. M-V S. 366, 379)

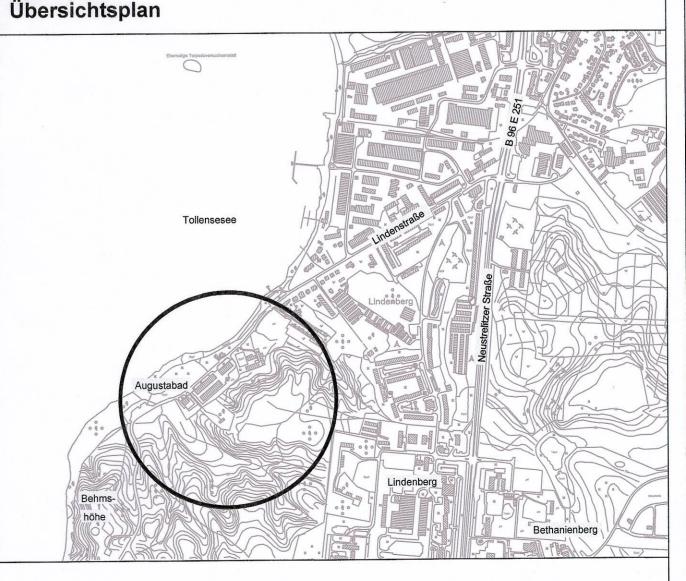
Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes planungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBI. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBI. M-V S. 323) Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBI. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBI. M-V S. 777) Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)



Geltungsbereichsgrenzen:

nördliche Grenze des Parkplatzes auf Flurstück 1/7 der Flur 8, die nördliche Straßenbegrenzung des Buchenwegs das Waldgebiet Nemerower Holz, Flurstück 229/34 der Flur 7, die im Südosten und Südwesten: südliche Grenze der Lindenstraße und des Parkplatzes

die nordwestliche Grenze des Parkplatzes auf Flurstück 229/34, im Nordwesten und die Uferlinie des Tollensesees Planungsgebiet: ca. 8,83 ha



Die Festsetzungen im Änderungsbereich in der alten Fassung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 31 Augustabad" werden mit dem B-Plan Nr. 75 "Fontanehof" außer Kraft gesetzt.

> STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 7, Flur 8

Entwurf

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Januar 2012

Planteil I M 1 : 1000 Planteil II-III M 1: 4000

61-65

Text - Teil B

1.1.2.1

1.1.5.4

Planungsrechtliche Festsetzungen

die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Licht) zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(s. unter 1.3.3.1) zu bepflanzen (1 Stück/10 m²).

pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

durch Schallimmissionen aus der Freizeitanlage Augustabad.

in der lautesten Nachtstunde:

elementen auszustatter

Lärmpegelbereich

der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern festgelegt:

an Sonn- und Feiertagen sowie in den Ruhezeiten:

Gebäude auf der dem Freizeitbad abgewandten Seite anzuordnen.

"Maßgeblicher

Außenlärmpegel"

Schalldämm-Maße in Eigenverantwortung einen Nachweis zu führen.

Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN wieder:

Frühjahr 2007) und sollen zum Wald entwickelt werden.

Im Sondergebiet SO1 sind zulässig:

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

SO1 zu verlegen und über ein Gehrecht für die Öffentlichkeit zu sichern.

Zur Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

die Baumhöhlen vorher zu untersuchen (Ein-/Ausflugkontrollen, Hubsteiger).

Einfassung der Gründächer ist für Kleintiere barrierefrei zu gestalten.

Der Planbereich wird als SO Sondergebiet für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung festgesetzt.

der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

mit Traubeneichen und Waldrand (weitere Baum- und Straucharten) bepflanzt worden (Vollzug

Die Waldumwandlungsfläche M1 ist als Sukzessionsfläche ohne Änderung der topografischen Gegeben-

Als Ersatz für die Waldumwandlung sind auf der Fläche M2 am Nettelkuhl/ Datzeberg (Planteil II) 1,59 ha

Lichtschächte u. a. ebenerdige Vertiefungen sind zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern abzudecken

oder auf andere Weise zu sichern. Einfriedungen sollen den Durchschlupf dieser Tierarten ermöglichen. Die

Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Fällungen bzw. Pflegemaßnahmen notwendig sein, sind

Für die Außenbeleuchtung sind zum Schutz der Insektenfauna Natriumdampflampen (einfarbiges gelbes

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für

Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden, Abgrabungen sowie

Aufschüttungen im Wurzelbereich sind weitestgehend zu beschränken. Pflegemaßnahmen an den zu

erhaltenden Bäumen sind fachgerecht durchzuführen. Die natürliche Wuchsform der Baumkronen ist zu

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind parallel zur Lindenstraße 6 Linden mit

Auf privaten Grundstücken ist je fünf Pkw-Stellplätze ein Laubbaum, Stammumfang von 16 - 18 cm zu

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da die o. g. Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung infolge des bestehenden Freizeitbades über-

schritten werden, ist den Lärmschutzanforderunen durch nachfolgende Maßnahmen Rechnung zu tragen:

Die schutzbedürftigen Wohn- und insbesondere die Ruheräume sind an der straßenabgewandten

Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind die Ruheräume mit schallgedämmten Lüftungs-

Außenwohnbereiche (AWB), wie Terrassen, Balkone etc., sind im Schallschatten/direkt hinter dem

Die Außenbauteile sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w,res gemäß den

festgelegten Lärmpegelbereichen (Planzeichnung Teil A) nach DIN 4109 herzustellen. Die folgende

Aufenthaltsräume in

Übernachtungsräume ir

Beherbergungsstätten,

erforderliches R'w,res erforderliches R'w,res

Unterrichtsräume u. ä.

Wohnungen,

Büroräume u. ä.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Lindenstraße,

erforderliches R'w,res nach DIN 4109

Der Bauherr/Architekt hat über die Einhaltung der erforderlichen resultierenden bewerteten

einem Stammumfang von 16 - 18 cm sowie eine Hainbuchenhecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer

Eine Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes ist erst nach Grundstücksvermarktung mit Beginn der

Im Sondergebiet SO1 besteht in den nahe an der Lindenstraße gelegenen Bereichen eine Vorbelastung

In Anbetracht der im SO1 zulässigen Nutzungen werden folgende zulässige Immissionsrichtwerte gemäß

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

heiten zu belassen und mit lockeren Gruppen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Liste 1

Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an