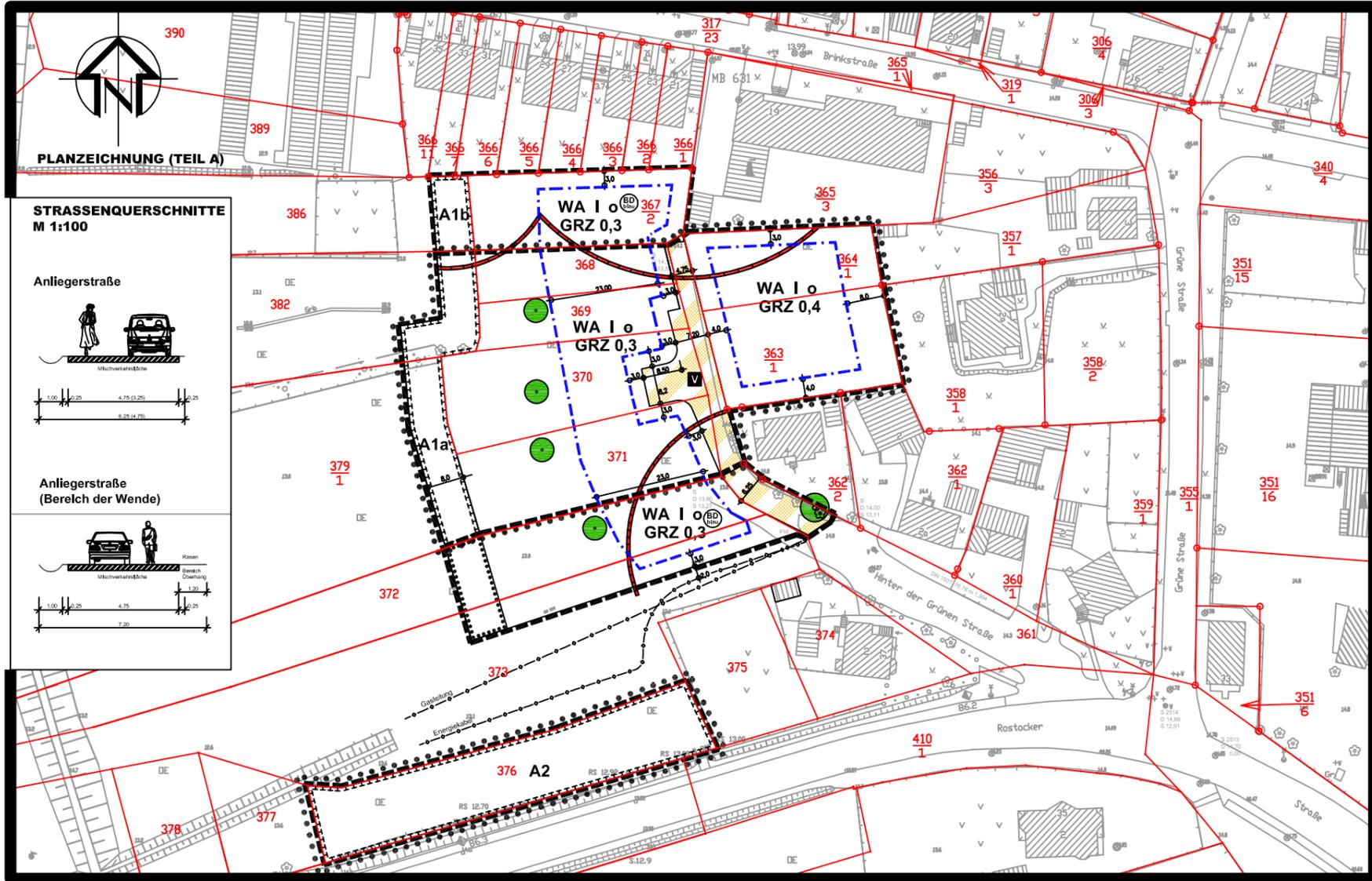




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

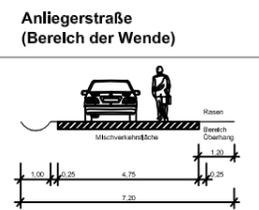
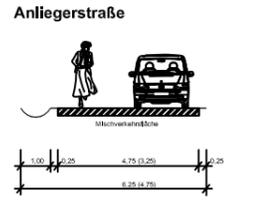
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Hinter der Grünen Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **16. Dezember 2004** folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29 "Hinter der Grünen Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

STRASSENQUERSCHNITTE
M 1:100



Text-Teil B

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

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

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle nach § 4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Behördengebäude, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB darf im Allgemeinen Wohngebiet die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens nur mind. 10 cm und max. 50 cm über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Als Bezugspunkt wird nach § 18 Abs. 1 BauNVO die mittlere Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts bestimmt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der Bau von Garagen allgemein gestattet.

Nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird der Bau von Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitig orientierten Baugrenze nicht zugelassen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1.3.1 In der Straße "Hinter der Grünen Straße" ist an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort eine Italienische Erle *Aulus cordata* als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm zu pflanzen.

1.3.2 Auf den Flurstücken 363/1, 364/1, 367/2, 368, 369, 370, 371, 372 und 373 ist jeweils ein Obstbaum zu pflanzen.

1.3.3 Auf der mit A 1a und 1b gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am westlichen Rand des Wohngebietes ist eine dreifache Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (Gehölzarten siehe Begründung). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Gesamtbreite der Hecke 8 m, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1 m, Abstand der 1. Reihe von der westlichen Grenze der Baufläche 2,50 m; Pflanzqualität: leichte Heister und leichte Sträucher.

1.3.4 Auf dem mit A 2 gekennzeichneten und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flurstück 376 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Im südlichen Teil sind 11 Schwarzerele *Alnus glutinosa* als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm zu pflanzen.
- Im nördlichen Teil sind 11 fächerige Gehölzbestände von 500 m² Größe durch das gruppenweise Anpflanzen einheimischer, standortgerechter Gehölzarten zu entwickeln. Gehölzarten siehe Begründung.

1.3.5 Auf der mit Pflanzgebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umrissenen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Wohngebietes ist eine dreifache Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen (Gehölzarten siehe Begründung). Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Gesamtbreite der Hecke 8 m, Reihenabstand 1,50 m, Abstand in der Reihe 1 m, Abstand der 1. Reihe von der westlichen Grenze der Baufläche 2,50 m; Pflanzqualität: leichte Heister und leichte Sträucher.

1.4 Flächen für die Verstärkung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.4.1 Das anfallende Regenwasser der Hofflächen und Dachentwässerung ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Dies hat über Zisternen zu erfolgen. In den Bereichen mit versickerungsfähigen Böden (Baufelder) sind Versickerungsmulden als Rasenmulden mit einer max. Tiefe von 30 cm auszubilden.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V

2.1.1 Im Plangebiet sind Bodendenkmale (BD Blau) bekannt. BD Blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderungen oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 f.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erhaltenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

2.1.2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Baufragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wilberg, 190609 Liborf zu erhalten.

III. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 LBAuO M-V

3.1 Einfriedungen

Einfriedung der öffentlichen Verkehrsfläche werden nur Einfriedungen in Form von Hecken und nicht blickdichten Zäunen sowie deren Mischformen in einer Höhe bis max. 1,5 m zugelassen.

3.2 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt, wer

- Einfriedungen nicht wie in Punkt 3.2 vorgeschrieben vornimmt.
- Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

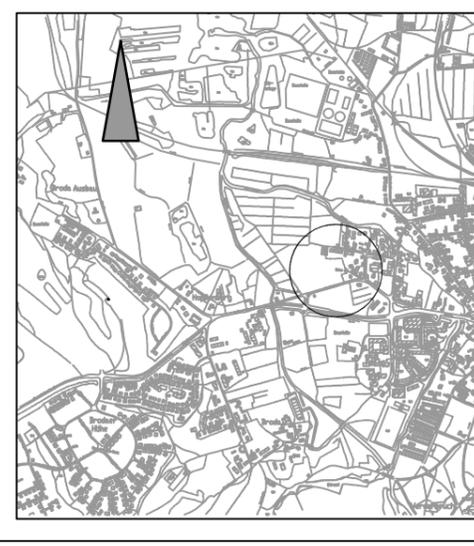
IV. HINWEISE

1. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB sind Unterlegungen von baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die technischen Voraussetzungen gegeben sind und nachgewiesen ist, dass schädliche Auswirkungen auf das Umfeld (Bebauungen und Gehölze auf den Nachbargrundstücken) nicht zu erwarten sind.

Planzeichenerklärung **Rechtsgrundlage**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
2. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsberechtigter Bereich (Anliegerstraße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (Ausgleichsflächen A1 und A2 zur Kompensation des Eingriffs aus dem B-Plan)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
5. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb der Planz V 90	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 12 BauGB
6. Darstellungen ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenzen	§ 12 BauGB
Flurstücknummern	§ 12 BauGB
eingemessener Gehölzbestand	§ 12 BauGB
Bemaßung (in Meter)	§ 12 BauGB
unterirdische Hauptversorgungsleitungen in Nachbarschaft / südliche Plangebietsgrenze	§ 12 BauGB
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmale Blau)	§ 9 Abs. 6 BauGB
Hinweis	
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bebauungsplans sind auf NN.	
Stand Topografie: Februar 2003 - April 2003	
Stand Kataster: Juli 2003	

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom **5. Februar 2004**. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtsatzung am **3. März 2004** erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am **19. April 2004** beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **29. April bis 13. Mai 2004** durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am **19. April 2004** erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **15. September 2004** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am **26. August 2004** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom **23. September** bis zum **25. Oktober 2004** während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 **15. September 2004** im Stadtsatzung ersichtlich bekannt gemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagerichtrigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehrt werden.
- Neubrandenburg, d. 6.01.2005
- Siegel gez. I. A. Köhn
Leiter des Katasteramtes
- Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am **15. September 2004** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
 - Die Stadtvertretung hat die 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 **16. Dezember 2004** geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **16. Dezember 2004** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom **16. Dezember 2004** genehmigt.
 - Die Satzung über den vorhabenbezogenen 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.
- Neubrandenburg, 20. Dezember 2004
- Siegel gez. Dr. Kröger
Der Oberbürgermeister
- 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 der Hauptsatzung am **28. Dezember 2004** im Stadtsatzung ersichtlich 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 i. 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 **29. Dezember 2004** in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden : durch die Flurstücke 366/1, 366/7, 366/8, 366/5, 366/4, 366/3, 366/2, 366/1 und 365/3 der Flur 13 Gemarkung Neubrandenburg
 - im Osten : durch die Flurstücke 357/1, 358/1, 362/2 der Flur 13 Gemarkung Neubrandenburg
 - im Süden : durch die Flurstücke 361 (teilweise), 374, 375, 410/1 und 373 (teilweise) der Flur 13 Gemarkung Neubrandenburg
 - im Westen : durch die Flurstücke 373 (teilweise), 372 (teilweise) 379/1, 382, 377 und 386 der Flur 13 Gemarkung Neubrandenburg
- Planungsgebiet : ca. 0,87 ha

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Hinter der Grünen Straße"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 13

Dezember 2004 M 1:500