SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41

"Wohnstandort Füllortweg"

Aufgrund des § 10 i. V. m. §13a des Baugesetzbuches(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGL. I S. 2014), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordung M-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl,M-V S.102), geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 " Wohnstandort Füllortweg", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text- Teil B erlassen:

Teil A: Planzeichnung M 1:500

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I-IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchtsmaß	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

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

	Baugrenze	§23 Abs. 3 BauNVO
o	Offene Bauweise	§22 Abs.1 BauNVO

4. Verkehrsflächen — **§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB**

Einfahrtbereich

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.6 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§16 Abs.5 BauNVO
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)	§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
unterirdischer Leitungsbestand, Stromleitung	
Lärmschutzwand	

7. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- 64/1 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Erhalt von Bäumen

1. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 BauGB der Stadtvertretung vom 21.3.2013 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S.2 Bau GB I.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 27.3.2013 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 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vom 3.4. bis 18.4.2013 durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2BauGB am ..... erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S.1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. 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.
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, 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 bekannt gemacht worden.
8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes enstanden ist Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster & Vermessung

9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungsnahme 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 Stellungsnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.
12. 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 der Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstleistungen von jemanden 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 .....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 (§ 214f, 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 ..... in Kraft getreten.

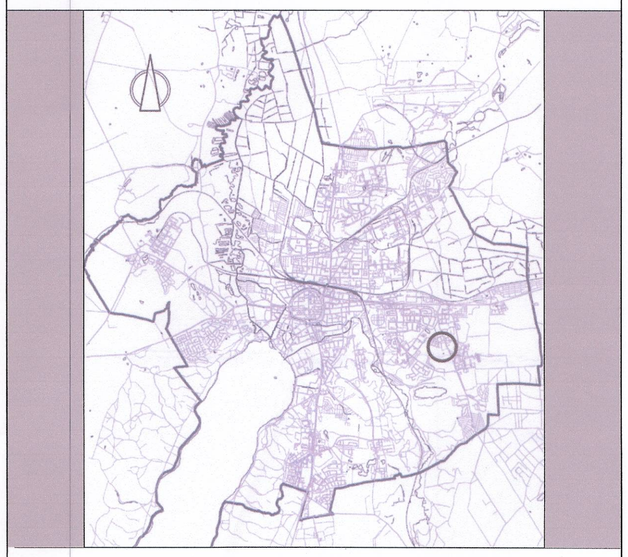
Geltungsbereichsgrenzen

Der räumliche Geltungsbereich wird in seinen Grenzen wie folgt bestimmt:

im Norden : der Förderweg
Osten : die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62/27 und 62/28 der Flur 4
Süden : die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 235/2 der Flur 4
Westen: der Füllortweg (Flurstück 252 der Flur 4)

Planungsgebiet: 0,7ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnstandort Füllortweg"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 4

Entwurf

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juni 2013 M1:500

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Höhe des natürlichen eingetragenen Höhenpunkte über HN im Bereich des jeweiligen Baufeldes. Geländemodulationen sind nur in dem Umfang zulässig, der benötigt wird um eine plane Fundamentfläche herzustellen.

4 Geschosse sind nur zulässig, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss errichtet wird .

3. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der offenen Bauweise die Errichtung von 1- 4 geschossigen Einzel, Doppel- und Reihenhäusern zulässig.
Geräteschuppen, Gartenhäuser u. ä. sind in Garagen und Carportanlagen zu integrieren bzw. zusammenzufassen.

4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Wege, Parkplätze, Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Öko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche.

5. Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes/ Schutz vor Lärm aus dem benachbarten Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

geplante Bebauung ehemalige Parkplatzfläche:
Auf den in der Planzeichnung umgrenzten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)" sind schutzbedürftige Räume (Kinder- und Schlafräume) auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (östliches Gewerbegebiet) abgewandten Seite vorzusehen.

vorhandene Bebauung: ehemalige Kaufhalle:
Mit einer Lärmschutzwand bedarf es keiner Einschränkungen bei der Anordnung der schutzbedürftigen Räume.
Erforderlicher Aufbau:
- Länge: ca. 65 m parallel zum ehemaligen Lebensmittelmarkt entlang der östlichen Begrenzung an der Stützwand bis zum Wall hinter der Gebäude-Südseite
- Höhe: Die Höhe der Lärmschutzwand darf die Höhe von 2,50m nicht unterschreiten.
- Die Wand muss mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'w =20 dB aufweisen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. 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 21.06.12, in Kraft am 25.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)

Hinweise

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmale wird hingewiesen. Bei Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Baubruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmale eine Anzeigepflicht besteht.

2. Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.