



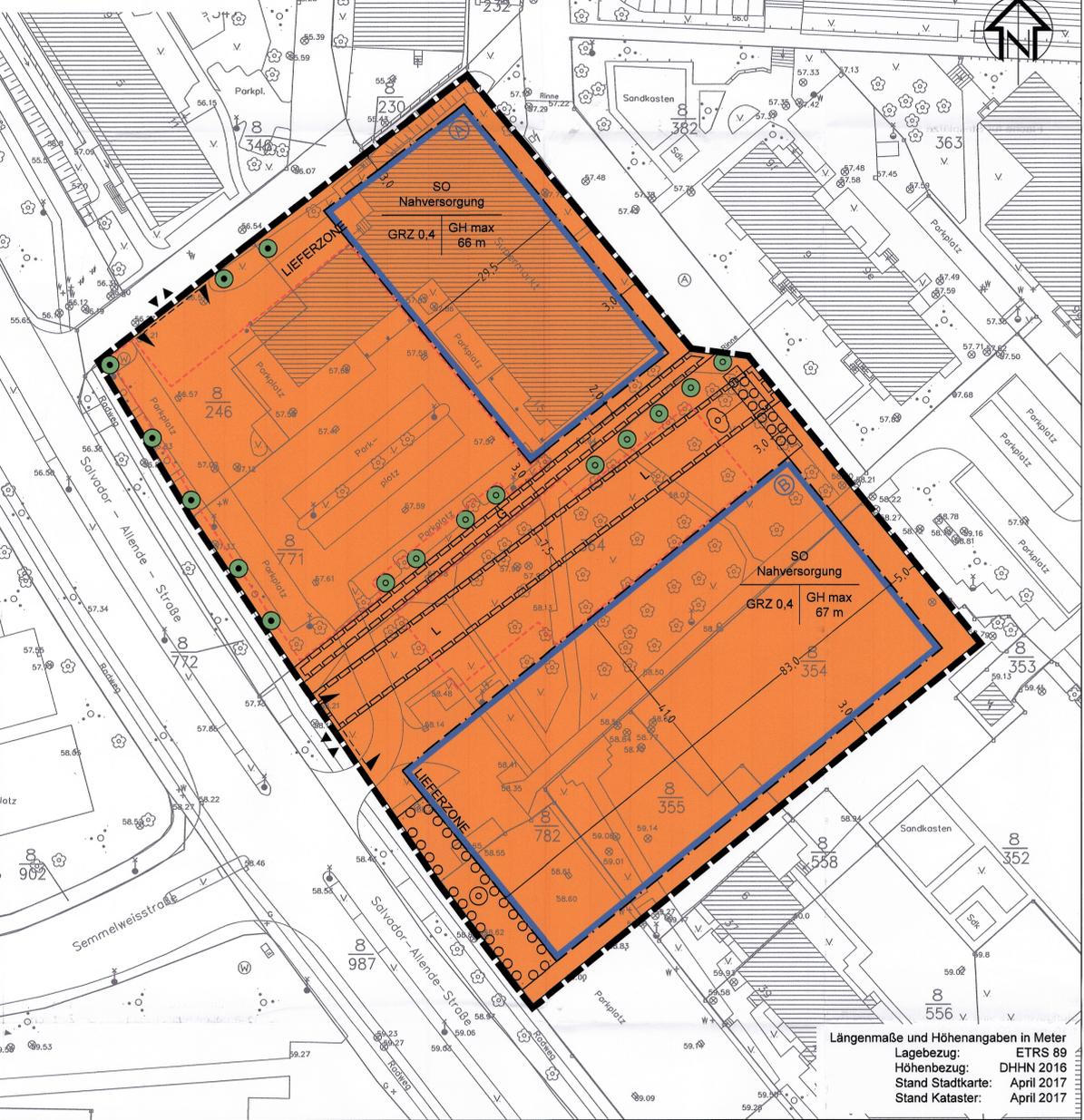
SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43

„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a)) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhaben- bezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B, erlassen:

Planzeichnung – Teil A



Längenmaße und Höhenangaben in Meter
 Lagebezug: ETRS 89
 Höhenbezug: DHHN 2016
 Stand Stadtkarte: April 2017
 Stand Kataster: April 2017

Text – Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
 Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs.

 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (WZ 2003-Ziffer)
 - Nahrungs- und Genussmittel (52.1),
 - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1),
 - Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31)
 - Schreib- und Papierwaren (52.47.1),
 - Zeitung und Zeitschriften (52.47.3),
 gemäß „Neubrandenburger Liste“ zum Verkauf auch an Endkunden anbieten. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß „Neubrandenburger Liste“ als Randsortiment anbieten.

 Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie dem jeweiligen Hauptgebäude im Maß der baulichen Nutzung deutlich untergeordnet sind.
 - Die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Nahrungs- und Genussmittel führen, darf maximal 1.750 m²; die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Drogeriewaren führen, maximal 880 m² betragen.

 Verkaufsfläche i.S.d. textlichen Festsetzung ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.
 - Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Stellplätze und deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von insgesamt maximal 0,85 überschritten werden.

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze mit Kennbuchstaben zur Differenzierung
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Einfahrtsbereich
- Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
 - Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Fläche für Stellplätze
 - mit Geh- bzw. Leitungsrechten gem. textlicher Festsetzung 1.2 ff zu belastende Flächen
 - Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- Bestandsangaben**
- 364 Flurstückgrenze mit Flurstücknummer
 - Gebäude
 - 59.00 Höhenpunkt in Meter ü. DHHN
 - Laubbaum
 - Wiese
 - Leuchte
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- | Art der baulichen Nutzung | Nutzungsschablone |
|---------------------------|--------------------------------|
| Grundflächenzahl | maximale Gebäuhöhe & DHHN 2016 |

Hinweise

- Pflanzliste I**
- Spitzahorn, rotblättrig Acer platanoides 'Cleveland'
 - Spitzahorn, rotblättrig Acer platanoides 'Royal Red'
- Pflanzliste II**
- Feldahorn, kegelförmig Acer campestre 'Elsrijk'
 - Feldahorn, eiförmig Acer campestre 'Huibers Elegant'
 - Spitzahorn, säulenförmig Acer platanoides 'Columnare'
 - Spitzahorn, kegelförmig Acer platanoides 'Olmsted'
- Pflanzliste III**
- Heckenrose Rosa corymbifera
 - Hundsrose Rosa canina
 - Weinrose Rosa rubiginosa
- Nistkästen**
- Bei einer notwendigen Fällung von Bäumen sind die betroffenen vorhandenen Nistkästen zuvor abzunehmen und fachgerecht an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Zusätzlich sind an den verbleibenden bzw. zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt 6 Ersatz-Nistkästen anzubringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
- 3x Kleinvogelkästen mit Einfluglochdurchmesser von 26 mm
 - 3x Vogelkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm
- Bauzeitenregelung**
- Zur Vermeidung von Brutverlusten, Störungen des Brutgeschehens und zur Beachtung des Tötungsverbots sind notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Abrissarbeiten**
- Der zum Rückbau vorgesehene Teil des Bestandsgebäudes ist vor Beginn der Abrissarbeiten auf ein Vorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Neubrandenburger Liste

- Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
- Nahrungs- und Genussmittel**
- (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse** 52.49.1
- Drogeriewaren und Apotheken** 52.33.2, 52.31
- Schreib- und Papierwaren** 52.47.1
- Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)
- Zeitungen und Zeitschriften** 52.47.3
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)
- WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete) 52.1

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590)
- 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 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15

Verfahrensvermerke

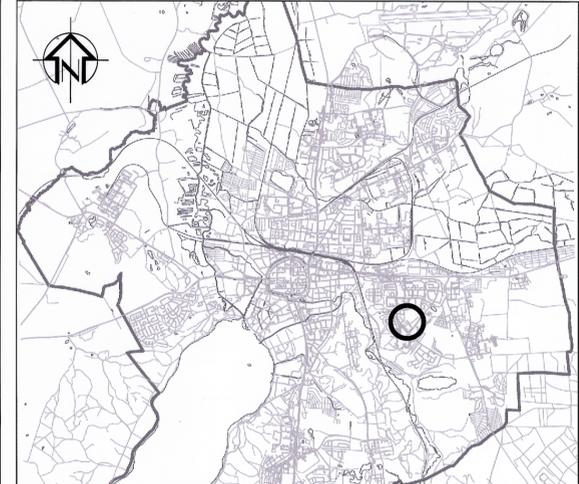
- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom 13.07.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i.V.m. § 15 der Hauptsatzung durch Abridruck im Stadtanzeiger am _____ erfolgt.
 - 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).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom _____ bis zum _____ durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über die Bebauungspläne 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 S. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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 ausgelegt. 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.
- Neubrandenburg, _____ Siegel Der Oberbürgermeister
- Neubrandenburg, _____ Siegel Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt
- Die von der 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. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 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 am _____ 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 _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom _____ gebilligt.
 - 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, _____ Siegel 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 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 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 _____ in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Flurstücke 8/230, 8/346
 im Osten: Teilfläche Flurstück 364
 im Süden: Teilflächen Flurstücke 8/354, 8/355, 364, 8/782
 im Westen: Flurstück 8/772, Teilfläche Flurstück 364

Planungsgebiet: 1,1 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43

„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

Vorentwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 6

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
 Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: November 2017 M 1:500