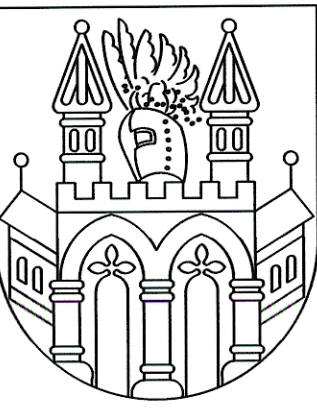




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48

"Nahversorger Weitin"

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 des Gesetzes vom 30.06.17 (BGBl. I S. 2193) 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. 48 "Nahversorger Weitin", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B
Planungsrechtliche Festsetzungen
Gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

0. Generalfestsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB

0.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 und 16 BauNVO)

1.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die verbrauchernahe Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 4 BauNVO mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2. Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente des kurzfristigen Bedarfs entsprechend der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
- Drogeriewaren und Apothekenbedarf
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

1.3. Unzulässig ist der dauerhafte Verkauf von darüber hinausgehenden zentrenrelevanten Sortimenten mit Ausnahmen von Angeboten von kurzfristiger Aktionsware (nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche).

1.4. Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände. Der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedientheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstigen Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

1.5. Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern über der Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) festgesetzt. Die OKFF EG darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen Stelle der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Otto-von-Guericke-Straße) liegen.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

2.1. In der abweichenden Bauweise sind Einzelbaukörper mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

2.3. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bis max. 65,50 m HN (Höhenbezug DHHN 92) zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

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

4.1. Die Grünfläche wird als Wiesenfläche mit ruderaler Grasflur und linearem Gehölzbestand erhalten.

4.2. Auf der Grünfläche sind die folgenden Baumpflanzungen vorzunehmen:

- **Pflanzgebot mit der Signatur 1:** 3 Stück Ulmus-Hybrid (Ulmee), „New horizon“, Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
- **Pflanzgebot mit der Signatur 2:** 2 Stück Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
- **Pflanzgebot mit der Signatur 3:** 7 Stück Corylus column (Baumhasel), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;
- **Pflanzgebot mit der Signatur 4:** 1 Stück Quercus petraea (Traubeneiche), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 16-18 cm;

4.3. Im Sondergebiet sind die folgenden Baumpflanzungen vorzunehmen:

- **Pflanzgebot mit der Signatur 3:** 3 Stück Corylus column (Baumhasel), Solitäre, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, StU: 18-20 cm;

4.4. Die Rodung von Gehölzen sowie die baubedingte Beseitigung der Vegetationsdecke dürfen ausschließlich in der brutfreien Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden.

5. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB, hier: Regelungen des Denkmalschutzes gem. DSchG M-V

5.1. Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmale. Eingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation / archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

5.2. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

5.3. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg (Tel. 0395/555-2898) bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Neustrelitz (Tel. 0385/58879681) erhalten werden.

5.4. Wenn über die bekannten Bodendenkmale hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfahren entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0395/555-2898) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

SO Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 18 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
OK max. 9,00 m Maximale Gebäudehöhe in Metern über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) gem. §18 BauNVO

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

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
P Private Straßenverkehrsflächen
Ein-/ Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt
G - F (A) Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen hier: zugunsten der Allgemeinheit (A)

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung und Ausgleichsmaßnahmen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Pflanzgebot: Bäume
1, 2, 3 Pflanzbestimmung (siehe textliche Festsetzungen)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Fläche für Stellplätze
BD Bodendenkmal

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Vollgeschosse u. Bauweise
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Maximale Gebäudehöhe	

7. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden
Gebäude, vorhanden
Geländehöhenpunkt über NHN
Böschung
1246 Flurstücknummer

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.17 (BGBl. I S. 2193)

- 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 (Planzeichenvorordnung-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 LPiG) 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

1. Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 12 BauGB) der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB 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 (LPiG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. 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 bekanntgemacht worden.

Siegel
Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

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 entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Siegel
Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt

9. 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.

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 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 vorhabenbezogenen 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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Siegel
Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

13. 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 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 in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: TF Flurstück 21/64; TF Flurstück 21/239; TF Flurstück 21/136; Flurstück 21/220 der Flur 3
im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße
im Süden: die nördliche Grenze des Flurstück 73/1 der Flur 1 (TF B104 Stavenhagener Straße)
im Südwesten: TF Flurstück 74/2 der Flur 1
im Nordwesten: TF 74/1 der Flur 1; TF Flurstück 21/213; TF Flurstück 21/214; TF Flurstück 21/218

Planungsgebiet: 0,83 ha

Übersichtsplan

Gemarkung: Weitin Flur: 1 und 3

Bearbeitungsstand: 11/2017 M 1:500