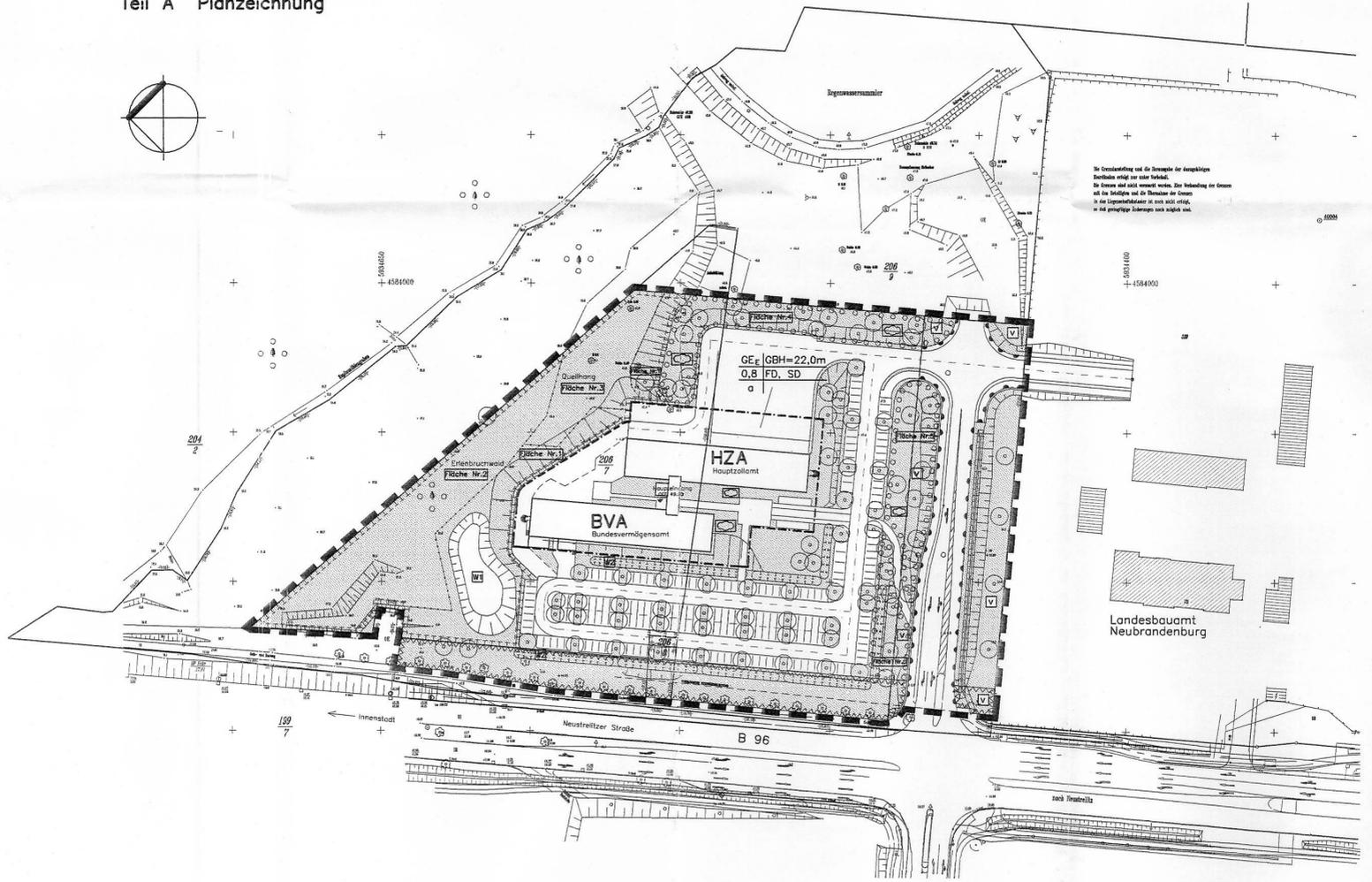




STADT NEUBRANDENBURG VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.22 HAUPTZOLLAMT / BUNDESVERMÖGENSAMT

Teil A Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, sofern diese Bestandteil des Gebäudes sind, deren Nutzung gem. Satz 2 dieses Absatzes zulässig ist.
 - 1.2 Die Bauweise, die überbauten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 1.2.1 Bauweise
 - 1.2.1.1 Abweichende Bauweise
Die Bauweise ist insofern abweichend, als die Länge 50 m überschritten werden darf.
 - 1.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,6 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
 - 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20
 - 1.4.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
W2 = Zweckbestimmung:
Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
Das auf den befestigten Flächen, Dachflächen und Verkehrsflächen (ausgenommen ist der Lkw-Hof des HZA) anfallende Regenwasser ist in ein Mulden-Rigolen-System einzuleiten.
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (W2) ist ein Mulden-Rigolen-System herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 1.4.2 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft
 - 1.4.2.1 Die geschützten Biotope Erlenbruchwald (Fläche Nr. 2) und Quellhang (Ried), (Fläche Nr. 3) sind ohne Einschränkung zu erhalten. Eine Beeinträchtigung auch während der Bauphase ist auszuschließen. (Untersagung jeglicher Lagerung von Baustoffen, -abfällen und Erdaushub; Untersagung des Abstellens von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und -unterkünften; keine Anlage der Baustellenzufahrt). Gleichfalls sind jegliche Beeinträchtigungen der Riedfläche im Zuge der Geländeprofilierung auszuschließen.
 - 1.4.2.2 Die Fläche zwischen den geschützten Biotopen und den Gebäuden, Parkflächen und dem Wirtschaftshof (Fläche Nr. 1) ist einschließlich des Regenwasserbeckens mit einem Anteil von mindestens 60 % Sukzessionsfläche naturnah zu gestalten.
 - 1.5 Pflanzgebiete
Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 1.5.1 Die festgesetzten Baumstandorte im Parkplatzbereich sind mit standortgerechten, heimischen großkrönigen Bäumen nach Liste 1 zu bepflanzen. Für jeden zweiten Baumblock wird die Art *Prunus avium* festgesetzt.
Mit neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2 m zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.
 - 1.5.2 Die Fläche östlich des Lkw - Parkplatzes (Fläche Nr. 4) ist locker mit heimischen, standortgerechten Strüchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stck/10 m²). Die Pflanzung erfolgt in die vorhandene bzw. anzulegende Vegetationsfläche (Landschaftsrosen).
 - 1.5.3 Die Böschungfläche zwischen den Parkflächen und der Zufahrtstraße am Südrand des Baugrundstückes (Fläche Nr. 5) ist mit Landschaftsrosen anzulegen und locker mit heimischen, standortgerechten Strüchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stck/10 m²). Ergänzend dazu sind 10 Stück Birken (*Betula pendula*, H. 12/14) einzeln bzw. in lockeren Gruppen zu pflanzen.
 - 1.5.4 An die fensterlosen Giebelflächen sind je 4 Stück Wilder Wein (*Selbstklimmer* - *Parthenocissus tricuspidata*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.5.5 Pflanzliste
Liste 1: Heimische, standortgerechte großkrönige Laubbäume (Parkplatzbepflanzung)
(Qualität: Starkbaum 15/18)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Widerlinde (*Tilia cordata*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Liste 2: Heimische standortgerechte Strücher (Mittelgroß bis groß)
(Qualität: Solitärstrücher)
Hasel (*Corylus avellana*)
Horttriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Präflenhölchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehorn (*Prunus spinosa*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Liquetier (*Liquetium vulgare*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB**
 - 2.1 **Gebäudegestaltung**
 - 2.1.1 Dachform
Der obere Gebäudeabschluss erfolgt in Form flachgeneigter Dachebenen. Die Dachneigung ist geringer als 15°.
 - 2.1.2 Fassadengliederung
Bei der Gliederung der Fassade sind die einzelnen Geschosse außen erkennbar zu machen.
 - 2.2 **Freiraumgestaltung**
 - 2.2.1 Im Bereich der Grünanlage südlich des Haupteinganges sind keine Gräben zulässig, hier ist das Oberflächenwasser über offenes Muldenystem nach gartengestalterischen Gesichtspunkten zu sammeln und abzuleiten.
 - 2.2.2 Die Stellflächen der Parkplätze sind in Rasengittersteinen auszuführen.
 - 2.3 **Fahrradstellplätze**
Gemäß LBauD M-V § 86, Abs. 1, Nr. 7 sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Beschaffenheit herzustellen.
- Hinweis:** Standorte der Bäume können ausnahmsweise verändert werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

- NORDEN** : das Wildlächen am Kupfermühlengraben
- OSTEN** : die Verlängerung des geplanten 4. Armes des Knotenpunktes Kirschenallee / B 96
- SÜDEN** : die B 96
- WESTEN** : einen Abstand von ca. 130m zur B 96

Satzung der Stadt Neubrandenburg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnungsgesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung, über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 Hauptzollamt - Bundesvermögensamt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
3. Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-30)
5. Investitionsförderungs- und Wohnungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

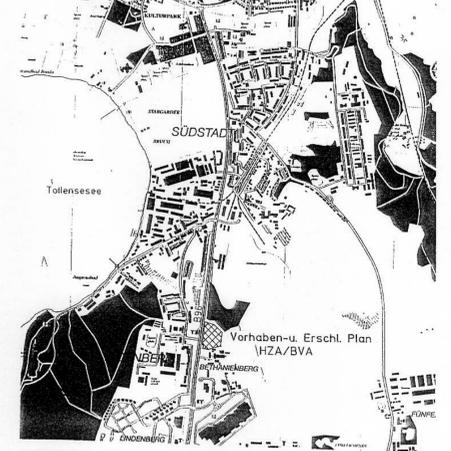
Planzeichen

1. Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
0,6 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GBH Höhe baulicher Anlagen	
1.3 Bauweisen, Baugrenzen	
a abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
— Baugrenze	§ 22 Abs. 3 u. 4 BauNVO
— Baugrenze	§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
1.4 Verkehrserschließung	
— Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
1.5 Nachrichtliche Übernahme	
— Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 5 Abs. 2, Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
— Zweckbestimmung:	
— Elektrizität	
— Wasser	
1.6 Grünflächen	
— öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
W1 Regenwasserrückhaltebecken	§ 5 Abs. 2, Nr. 7, u. Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB
W2 Mulde-Rigole-System	
1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
— Anpflanzgebot für Strücher	
— Anpflanzgebot für Bäume	
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
— Erhaltungsgebot für Strücher	
— Erhaltungsgebot für Bäume	
— Erhaltungsgebot für sonstige Bepflanzungen	
2. Sonstige Planzeichen	
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
— Grünanlage in Verbindung mit Verkehrsflächen	
— Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
3. Darstellung ohne Normcharakter	
97 Flurstücksengrenzung mit Flurnummer, Flur 16 der Gemarkung der Stadt Neubrandenburg	
— vorhandene Wohn- und Funktionsgebäude	
— vorhandene Nebenanlage	
— eingemessenes Großgrün	
Nutzungsabablone	
Gebietsbezeichnung	Gebäudehöhe, max.
GRZ	Dachform
Bauweise	

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 7 Abs. 3 i.V.m. mit § 2 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB-Maßnahmen mit Schreiben vom zur Teilnahme an den Anhörungstermin unter Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Anhörungstermin wurde am durchgeführt.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
3. Die benachteiligten Gemeinden sind gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeit nach § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift der zuständigen Behörde vorgebracht werden können, am im Stadtanzeiger Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg bekannt gemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom benachrichtigt worden.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lückenlosen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den Leiter des Katasteramtes
7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
8. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Stadtvertretung die Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom gebilligt.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
9. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.:
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgeteilt.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind sind am im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verjährungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 853, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBlM-V S. 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Neubrandenburg, den Der Oberbürgermeister

Obersichtslageplan M 1: 10000



Stadt Neubrandenburg	
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.22	
HAUPTZOLLAMT - BUNDESVERMÖGENSAMT	
Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7	
Vorhabenträger:	Bundesrepublik Deutschland
vertreten durch:	Landesbaumamt Itzehoe
Entwurf:	Brockstedt + Discher - Partner Architekten BDA Kiel
Städtebauliche Planung:	bsf freie Architekten und Ingenieure braun schmidt reinke eilich viebke Rosenstr. 13, 17033 Neubrandenburg
Grünordnungsplan:	Grünspektrum Neubrandenburg
Erschließung:	SKH Neubrandenburg
Maßstab:	1: 1000
Datum:	14.10.1996