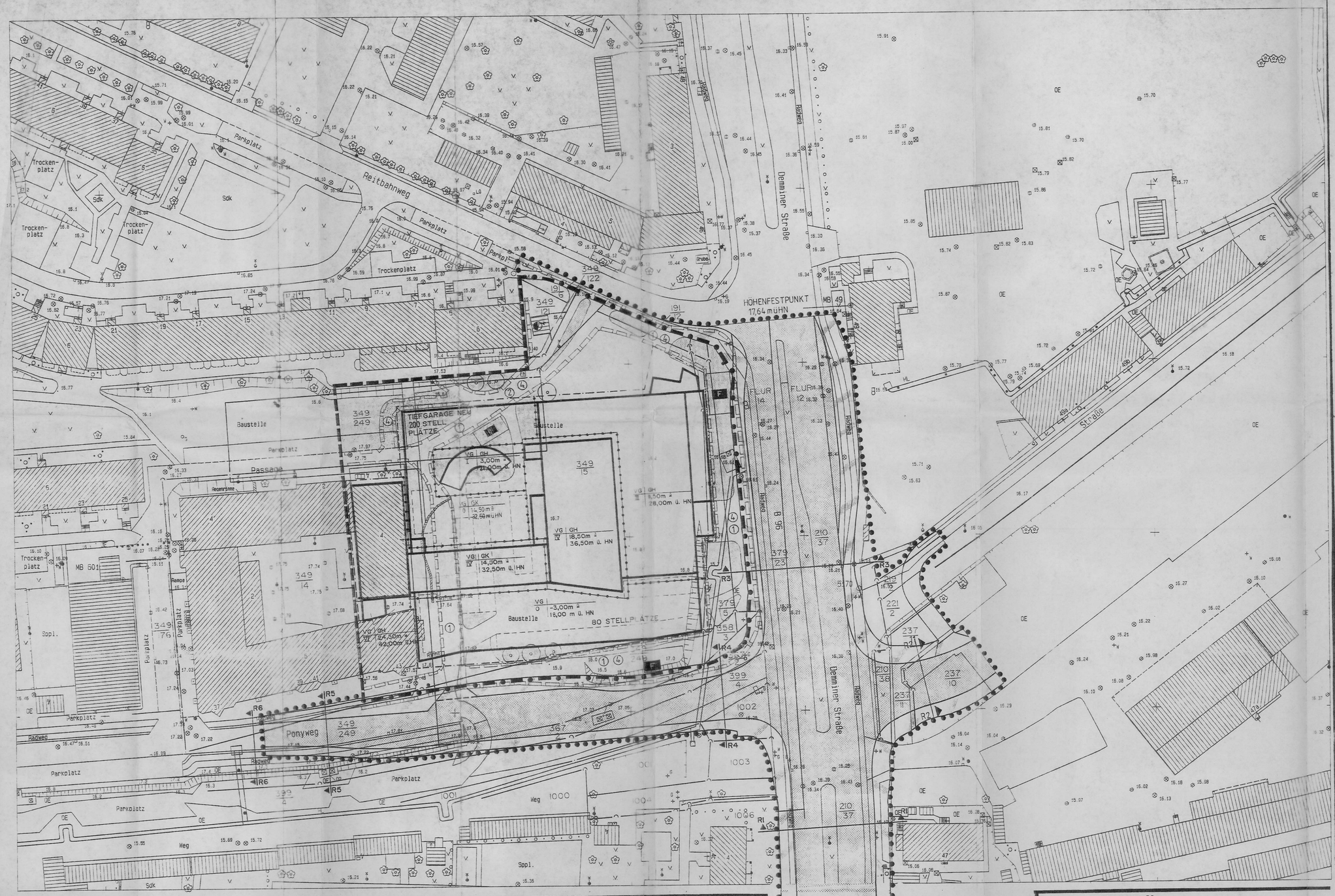
Satzung der Stadt Neubrandenburg

Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr. 27

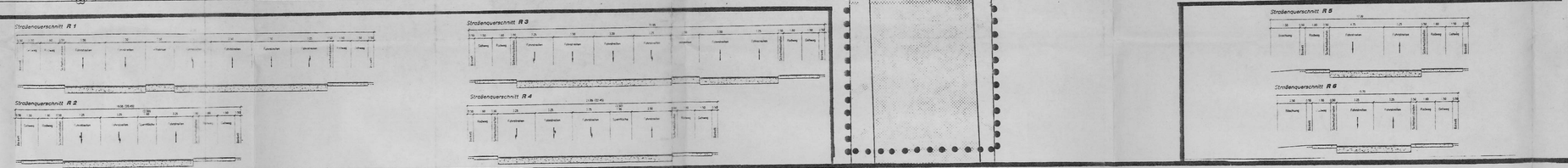
"Reitbahncenter"

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 27 August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; 1998, Teil I, S. 137) sowie gemäß § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S.468), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 1998 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27 für das Gebiet " Reitbahncenter ", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



SCHNITTE DURCH DIE PLANSTRASSEN



TEXT - TEIL B

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Geltungsbereiche

In der Planzeichnung wird unterschieden zwischen dem *Geltungsbereich* des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27 sowie der *Fläche für Verkehr*. Der Geltungsbereich ist ausschließlich vom Vorhabenträger beplant. Die Fläche für Verkehr umfaßt öffentliche Verkehrsflächen.

2. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich gilt:

2.1. Verkaufsraumflächen

Im Geltungsbereich ist eine Verkaufsraumfläche von 600 m² vorhanden. Zulässig wird weiterhin eine Verkaufsraumfläche von 1.700 m². Diese Verkaufsraumfläche gliedert sich in einen SB-Markt / Verbrauchermarkt in Verbindung mit Shops. Auszuschließen sind separate Fachzateilungen, separate Fachgeschäfte oder separate Fachmärkte innerhalb des SB-Marktes / Verbrauchermarktes mit folgenden Sortimenten:

- Bekleidung
- Wäsche
- Textilien
- Schuh- und Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel
- Uhren und Schmuck
- Optik und Fotoartikel
- Musikalien
- Video- und Musikinstrumente
- Radio / TV
- HiFi
- Schreibwaren
- Bücher
- Parfümerie- und Drogeriewaren
- zoologische Artikel
- Kunstgewerbe

Außerhalb des SB-Marktes / Verbrauchermarktes sind Fachgeschäfte oder Fachmärkte der vg. Branchen ab einer Verkaufsfläche von 300 m² unzulässig.

2.2 Sport- und Freizeiteinrichtungen / Gastronomie

Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomische Einrichtungen sind im Geltungsbereich zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

2.3. Büroflächen

zulässig sind Einrichtungen mit Büroarbeitsplätzen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die maximale zulässige Gebäudehöhe eines jeden Teilbereiches bezeichnet jeweils die Oberkante des höchsten Bauteils des Daches, i.d.R. OK Attika. Aufbauten bis 60 m² Fläche und bis 3,0 m Höhe darüber sind zulässig.

3.2 Vorsprünge von bis zu 35% der gesamten Gebäudebreite und einer Tiefe bis zu 2,5 m über die Baulinie / grenze hinaus sind zulässig. Stellplätze können um 2,5 m die Baugrenze an der Demminer Straße überschreiten.

3.3 Über der Tiefgarage im nördlichen Bereich sollte sich eine Mindestüberdeckung von ca. 50 cm Erdreich befinden. Dachaufbauten (technische Aufbauten) der Tiefgarage sind oberhalb des Erdreiches im Bereich der Freianlage unzulässig.

4. Stellplätze

4.1 Bestehende Stellplätze
Für die bestehende Bebauung ist mit der Neubebauung kein Parkflächenausgleich zu erbringen.
Für alle Erweiterungen der Büroflächen oder Veränderungen der Parkflächenanzahl im Gebäude ist im Geltungsbereich Parkfläche zu schaffen.

4.2 Geplante Stellplätze
In der Planung sind nachzuweisen:
- oberirdisch: 80 Stellplätze
- unterirdisch: 200 Stellplätze

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Belagnisse der Stadt Neubrandenburg und der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdischer Leitungen zu verlegen, zu unterhalten.

6. Einfriedungen

Jegliche Einfriedungen und Zäune sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 84 und § 86 LBauO M-V vom 30.4.98)

7. Gestaltung der Gebäude

7.1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 5 qm zulässig. Bei dreidimensionalen Anlagen bezieht sich diese Angabe auf die jeweils maximale Fläche sämtlicher gleichzeitig sichtbarer Projektionsflächen.
Werbeanlagen sind nur am bzw. im Zusammenhang mit dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Großwerbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich und in der Fläche für Verkehr ausgeschlossen.

7.2. Dachformen
Im Geltungsbereich ist eine Dachneigung von 0 ° bis 20 ° zulässig. Andere Dachneigungen werden nur bei Dachaufbauten (z.B. Vorglasungen) gewährt.

Grünordnerische Festsetzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 20 BauGB)

8. Allgemeine Festsetzungen und Pflanzgebote

8.1. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Fassaden- und Dachbegrünungen sind zulässig.

8.2. Die im Plan dargestellten Bäume sind am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme sind Verschiebungen von festgelegten Einzelbaumstandorten im begründeten Fall möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen besteht. Aus den vorgenannten Gründen kann die Neupflanzung von Bäumen auch an anderer Stelle oder außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme

9. Immissionsschutz

9.1. Den Anforderungen nach § 22 Bundesimissionsschutzgesetz ist zu entsprechen.
Die Richtlinien der TA Lärm sind zu beachten.
Während der Durchführung der Baumaßnahme sind bezogen auf sämtliche bauliche Maßnahmen einschließlich der dafür genutzten Baufahrzeuge die Vorschriften der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (v 19.August 1970) verbindlich.

9.2 Die Lärmimmissionsprognose vom 18.3.199 des Büro Planiver, Neubrandenburg ist Bestandteil dieser Festsetzungen. Das Gutachten kann im Stadtplanungsamt der Stadt Neubrandenburg eingesehen werden.

10. Vermessung

Im Planungsgebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.

15. Denkmalschutz

15.1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können, dadurch werden Verzögerungen der Bauabnahme vermieden (vergl § 11 Abs.3).

15.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg- Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

16. Verkehrsflächen

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Fläche für Verkehr ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

17. Ver- und Entsorgung

Der vorhandene und geplante Leitungsbestand ist als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet, der detaillierte Verlauf ist der Anlage "Leitungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.27" zu entnehmen.

Zeichenerklärung

Planfestsetzung nach PlanzV 90

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1,§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 34,50 — Gebäudehöhe als maximale Höhe über HN

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

Baugrenze

Baulinie

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Geh- und Radweg

F — Feuerwehraufstellfläche, 12 m / 7 m

St — Stellplätze

Einfahrtsbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs 6 BauGB)

Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

5. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten von:

1. öffentlich genutzte Fußgängerfläche
2. der Stadt Neubrandenburg, Feuerwehr
3. den Neubrandenburger Stadtwerken als Zufahrtsfläche zu deren Einrichtungen
4. den Neubrandenburger Stadtwerken, der EMO und anderen Versorgungsträgern für Leitungen im Bestand, für Umverlegung und Neuverlegung aller Versorgungsmedien

nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Maß der Nutzung

Erläuterung Nutzungsschablone

VG	GH
1	10,5 M
	= 17,65 müHN

VG = Anzahl der Vollgeschosse (bei nur Unterkellerung = 0)

GH = maximale Gebäudehöhe über Geländе bzw. Oberkante in müHN

6. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB)

Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Bäume

8. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Gebäude

vorhandene Nebengebäude

Grundstücksgrenze

Grenze von Fluren (Katastergrenze)

z.B. 16,21 — Höhenlage über HN

z.B. 210/37 — Flurstücksnummer

geplante Bebauung

Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB vom 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB sowie § 19 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg durch Abdruck im Stadtanzeiger erfolgt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

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.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 1998 durchgeführt worden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

5. Die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB am 1998 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

7. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 1998 bis zum 1998 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels- Ring 53, Stadtplanungsamt, gemäß 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1998 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB mit Schreiben vom 1998 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.

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 rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Leiter des Katasteramtes

9. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 4 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 1998 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB am 1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 1998 gebilligt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 KV M-V ausgefertigt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

12. 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 § 12 Abs. 1 i. V. m. § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB sowie § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg am 1998 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 (§§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 der KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 12 Abs. 1 i. V. m. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 1998 in Kraft getreten.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2141; 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntm. vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntm. vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F.der Bekanntm. vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschluß Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995) zuletzt geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg am 27. August 1998 (Beschluß Nr. 108/24/3/98)

Geltungsbereichsgrenzen

nach § 9 Abs. 7 BauGB.

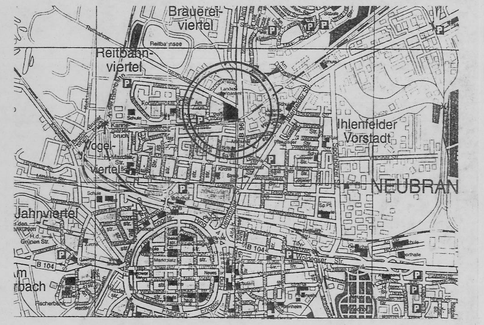
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

außerhalb der PlanzV 90 :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Deckungsgleichheit beider vorgenannter Grenzen

Übersichtsplan



Stadt Neubrandenburg

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27
" Reitbahncenter"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 12 und 14

06.12. .1999 M 1 : 500

PLANVERFASSER:
mediprojekt gmbh neubrandenburg
Architektur- und Ingenieurbüro
Friedrich-Engels-Ring 29
17033 Neubrandenburg