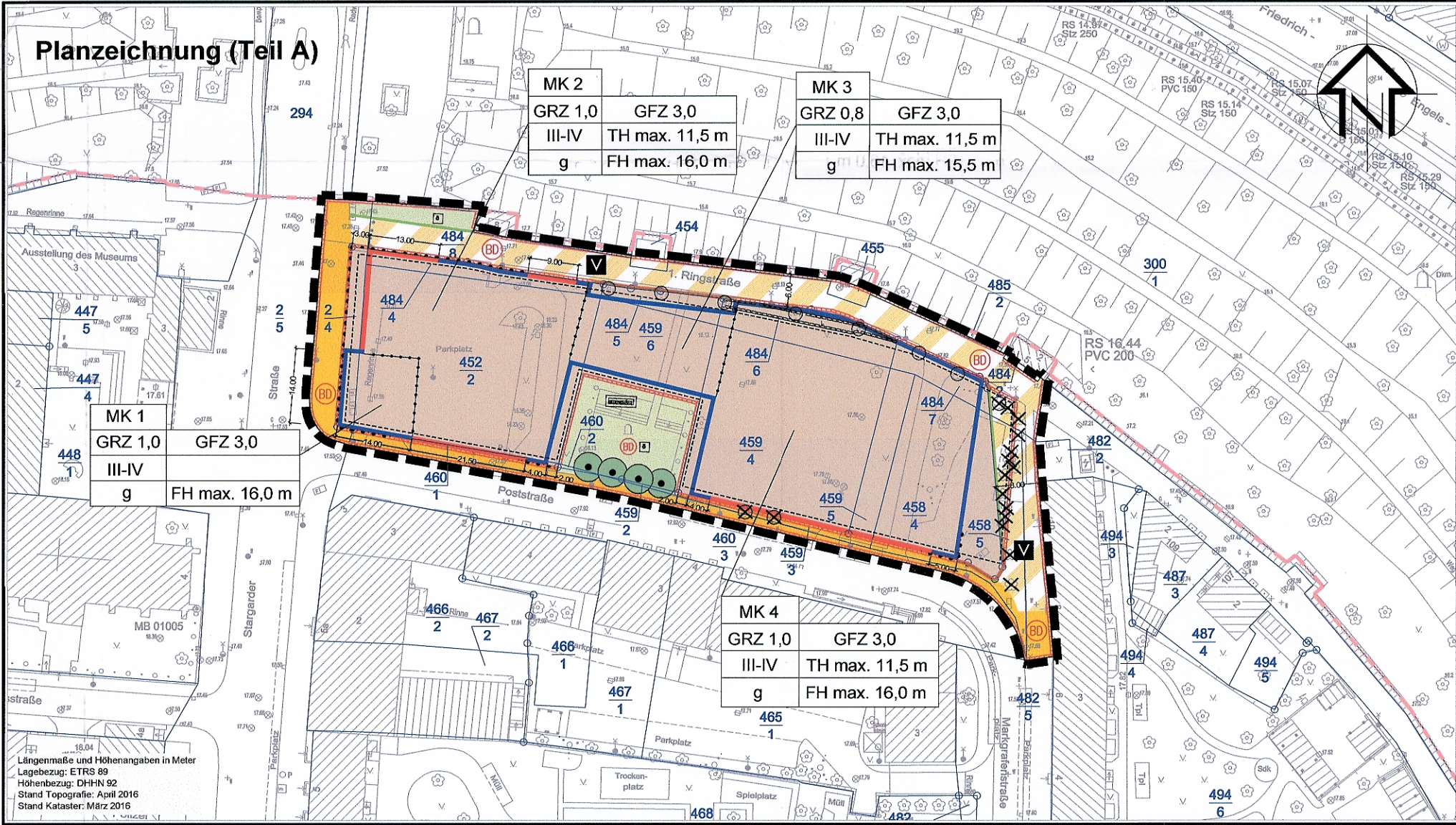




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 108 "AM BAHNHOFSTOR"

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 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.15 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 108 "Am Bahnhofstor", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text (Teil B)

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Im Baufeld MK 1 bis 4 sind Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Baufeld MK 1 bis 4 sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Baufeld MK 4 sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.4 Im Baufeld MK 1 bis 3 sind die ausnahmsweisen Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.5 Im Baufeld MK 4 sind Wohnungen zulässig, wenn diese durch die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (ohne Vergnügungsstätten) BauNVO nicht eingeschränkt werden.
- 1.1.6 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberfläche des Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt.
- 1.1.7 Als Traufhöhe gilt im Fall eines Staffelgeschosses die Höhe der Fußbodenoberkante über dem obersten Vollgeschoss. Die Brüstung ist materialmäßig transparent abzusetzen. Als Firsthöhe gilt stets der oberste Punkt der Dachendeckung.
- 1.1.8 Im Baufeld MK 2 bis 4 ist das Geschoss ab Oberkante Fußboden von 11,50 m nur als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung der Außenwand von mindestens 2,50 m zulässig.
- 1.1.9 Beim Staffelgeschoss ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig. Das transparente Gelände ist mindestens 0,20 m hinter der Außenkante der darunterliegenden Fassade anzubringen.
- 1.1.10 Für Erker, Giebel und Risalite kann von der festgesetzten Traufhöhe bis zur Höhe eines Geschosses bzw. bis zur Firsthöhe auf max. 20% der Gesamtfassadenlänge ausnahmsweise abgewichen werden.
- 1.1.11 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den gesondert ausgewiesenen Flächen TG (Tiefgarage) und im Baufeld MK 4 in einem (Anzahl 1) Parkgeschoss ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Ausbildung des obersten Geschosses als Parkdeck ohne Überdachung ist unzulässig.

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.2.1 Folgende Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinie werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:
 - geringfügige Abweichungen von max. 0,30 m auf max. 1/3 der Fassadenlänge
 - Rücksprünge von der Baulinie von max. 1,00 m auf max. 1/3 der Länge der Baulinie
- 1.2.2 Im Baufeld MK 2 sind im Bereich der Baulinie Arkaden im Erdgeschoss durch Rücksprung der Außenwand bis zu 5,00 m zulässig.
- 1.2.3 Vordächer zur Stargarder Straße und Poststraße dürfen die Baulinie und Baugrenze um 1,00 m und an der Markgrafenstraße und Ringstraße um 0,75 m überschreiten.
- 1.2.4 Im Baufeld MK 4 ist, wenn nicht an die Baugrenze zur 1. Ringstraße gebaut wird, eine Einfriedung von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen.

1.3 Erschließung/Leistungsrechte

- 1.3.1 Die Fläche mit Leitungsrecht in den Baufeldern MK 3 und MK 4 darf im Bereich der Gasleitung nur nach Zustimmung vom Versorgungsträger überbaut werden.

1.4 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.4.1 Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist am gleichen Standort ein Baum gleicher Art neu zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 96 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

2.1 zu den Straßenseiten gerichtete Fassaden

- 2.1.1 Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-/Erdgeschoss, Obergeschoss(e) und Dach zu gliedern.
- 2.1.2 Die Fassaden sind in ihrem vertikalen Aufbau so zu gliedern, dass optisch Abschnitte mit einem Verhältnis Wandhöhe:Frontbreite von höchstens 1:2 entstehen.
- 2.1.3 Die Sockelzonen der Gebäude sind bis max. 0,30 m bis über OK Gehweg zulässig.
- 2.1.4 Die Erdgeschosse der Gebäude im Baufeld MK 1, 2 und 4 sind gestalterisch zu betonen.
- 2.1.5 Zu den Straßenseiten sind, außer an der Markgrafenstraße ab dem 1. OG, Balkone nicht zulässig.
- 2.1.6 Die Fassaden sind so auszubilden, dass die Öffnungen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sind. Grundsätzlich sind in den Obergeschossen rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Die Glasflächen im Erdgeschoss (Baufelder MK 1 und MK 2) müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen oder sind durch Teilungen entsprechend zu untergliedern.

Ausnahmsweise darf bei entsprechender Gebäudenutzung eine davon abweichende zweckgerechte Fassadengestaltung vorgenommen werden.

- 2.1.7 Das Staffelgeschoss im Baufeld MK 3 ist mit einem Materialwechsel in Glas/Metall und anderer Gliederung und Höhe als in den Baufeldern MK 1, 2 und 4 auszubilden.

- 2.1.8 Bei Neubauten sind die Fassaden als Putzfassaden, aus Naturstein (Ziegel) oder mit großformatigen Natursteinplatten auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 30 % der Fassadenfläche zulässig.

- 2.1.9 Bei Neubauten muss die Farbgebung der Fassaden innerhalb der Hellbezugswerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe ausgeführt werden.

- 2.1.10 Technische Bauteile wie Rauchabzugs- und Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen müssen mindestens 2,00 m hinter der Straßenseite liegen.

2.2 Dächer

- 2.2.1 Bei Neubauten sind zur Straßenseite Gauben und Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Dachabschnitte sind unzulässig.
- 2.2.2 Die Hauptdächer auf Gebäuden, die an Straßen grenzen, sind mit Neigungen zwischen 10° und 45° auszubilden. Für Gebäudeverbindungen und mittig liegende Dachflächen gelten die vorgeschriebenen Neigungen nicht.
- 2.2.3 An den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen Dachausbauten eine Gesamtlänge von höchstens 50% der jeweiligen Gebäudelänge besitzen. Die Ausbauten sind mindestens 1,5 m von Giebeln und seitlichen Dachgrenzen entfernt anzuordnen.

- 2.2.4 Glasierete Dachmaterialien sind unzulässig. Gründächer sind anteilig bis max. 50% zulässig.

- 2.2.5 Auf den den Straßen abgewandten Dachseiten sind Solar- und Photovoltaik-Anlagen nur zulässig, wenn sie ohne Abstand auf die Dachfläche montiert bzw. in diese integriert sind. Aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig.

- 2.2.6 Technische Anlagen im Dachbereich sind einzuhausen.

2.3 Fenster, Vordächer zur Straßenseite

- 2.3.1 Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei funktionaler Notwendigkeit sind für untergeordnete Öffnungen ausnahmsweise andere Formate zulässig.

- 2.3.2 Vordächer über Öffnungen im Erdgeschoss dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen. Markisen sind in den Farben weiß, beige, rot und grün zulässig.

2.4 Einfriedungen

- 2.4.1 Einfriedungen von Nebenanlagen an der Ringstraße sind mindestens 1,50 m hoch auszubilden. Auch geschrittene Hecken sind zulässig. Zur Markgrafenstraße sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,00 - 1,30 m zulässig.
- 2.4.2 Angrenzend an die öffentliche Gedenkstätte sind bei Einfriedungen in MK 2, MK 3 und MK 4 keine Hainbuchenhecken zulässig.

2.5 Werbeanlagen

- 2.5.1 Werbeanlagen dürfen an den Straßenseiten in den Baufeldern MK 3 und 4 nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu 0,20 m unterhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder Zeichen auf die Fassade gesetzt oder als Ausleger ausgeführt werden.
- 2.5.2 Auf Dächern angebrachte sowie über die Firsthöhe ragende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.5.3 Werbeanlagen mit bewegten Teilen und/oder wechselndem und bewegtem Licht (einschl. LED-Bildschirme) sowie Werbeanlagen, die mit Spiegeln hinterlegt sind, sind nicht zulässig. Zur Stargarder Straße und zur Poststraße in den Baufeldern MK 1 und 2 sind Werbeanlagen als LED-Bildschirme oder in vergleichbarer Art und Wirkung nur im Erdgeschoss (Fensterbereich) zulässig.
- 2.5.4 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m gegenüber der Fassadenoberfläche hervortreten. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m vorkragen und ihre Tiefe darf 0,20 m nicht überschreiten.
- 2.5.5 Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht beeinträchtigen, sie sollen von diesen einen Abstand von mindestens 0,10 m einhalten. Firmen- und Hinweischilder an Eingangsbereichen sind gestalterisch unmittelbar beieinander anzubringen. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zum horizontalen Fassadenaufbau, zur Ausrichtung der Fassadenöffnungen, zur Farbgebung der Fassadenmaterialien, sowie zu Art und Anbringensort von Werbeanlagen zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 25 TEUR belegt werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
----	------------	------------
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II - III	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
—	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
—	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünflächen	
8	öffentlich	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

—	Erhalten von Bäumen	
---	---------------------	--
7. Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (Tiefgarage)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
—	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	besonderer Nutzungszweck Gedenkstätte	
—	zu fallende Bäume	
8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	Bodendenkmal "Altstadt Neubrandenburg"	
—	geschützte Bäume (Erfassungszeitraum Juli 2016)	§ 18 und 19 NatSchG M-V
9. Bestandsangaben

—	Flurgrenze	
—	Flurstücksgrenze	
452	Flurstücksnummer	
—	Hauptgebäude	
—	Nebengebäude	
10.07	Höhenpunkt, bezogen auf HN	
A	Anschlagssäule	
—	Denkmal	
—	Baumbestand	

Nutzungsschablone:

Baufeld / Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
		Traufhöhe max.
		Firsthöhe max.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift-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) 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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 31.03.16. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 18.05.16 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 Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
4. 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.
5. 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.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat 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 ausliegen. 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, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

8. 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 Stellungnahme aufgefordert worden.
9. 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.
10. Der 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.

11. Die Satzung über den 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

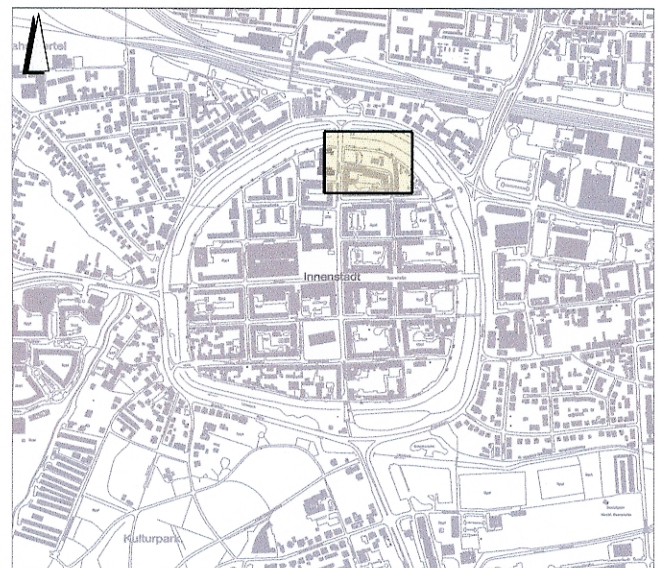
12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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: die Stadtmauer,
im Osten: die Gebäude Markgrafenstraße 8 und 10,
im Süden: die Poststraße (nördliche Bordsteinkante) und
im Westen: die Stargarder Straße (östliche Bordsteinkante)

Planungsgebiet: ca. 0,65 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 108 "Am Bahnhofstor"

Vorentwurf

Gemarkung: Neubrandenburg, Flur: 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: August 2016

M 1 : 1000