

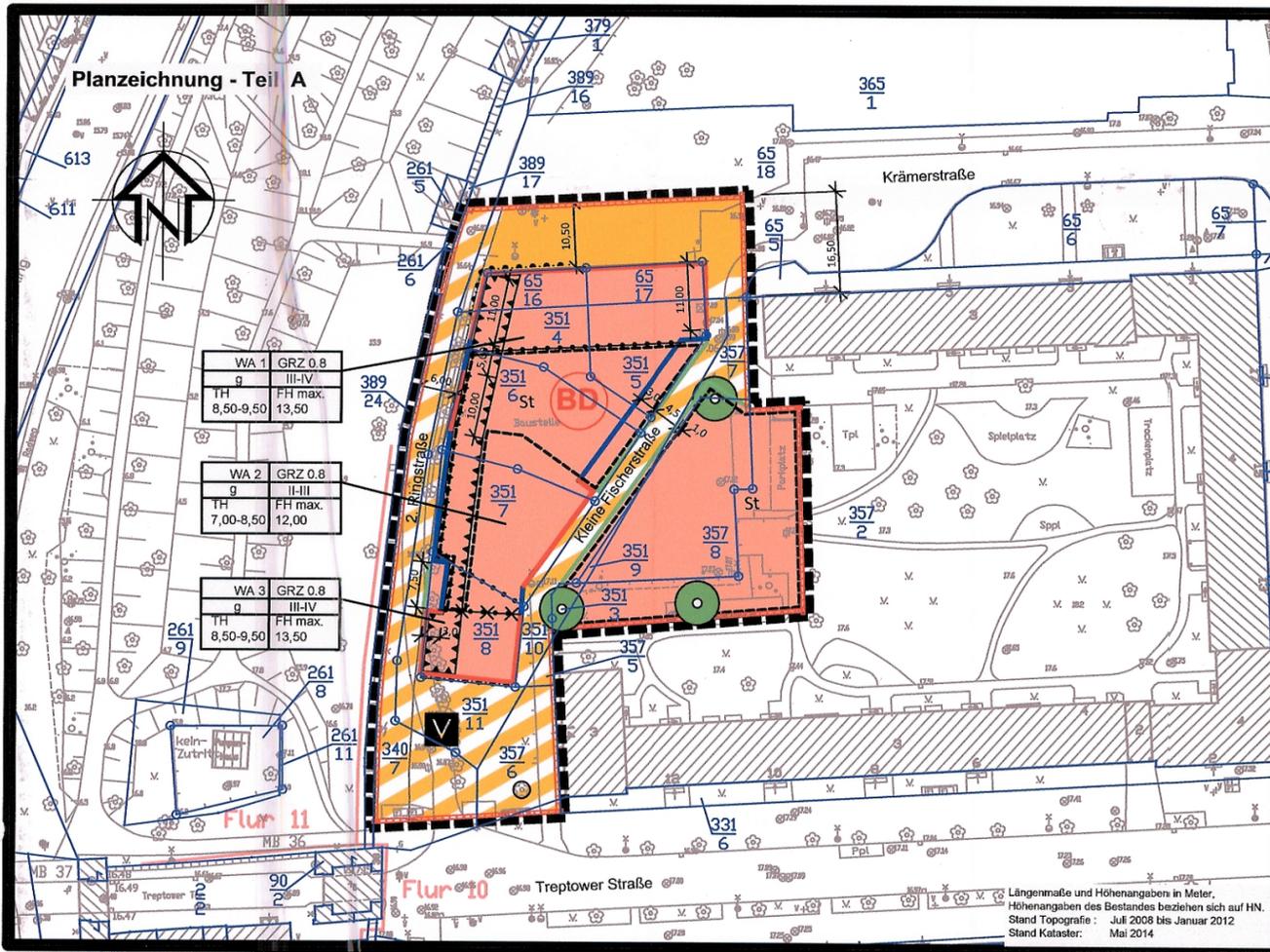


# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 109 "Kleine Fischerstraße",

### 1. vereinfachte Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 109 "Kleine Fischerstraße", 1. vereinfachte Änderung, 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 2. - 5. BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.  
1.1.2 Im Baufeld WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.  
1.1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberfläche des öffentlichen Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt.  
1.1.4 Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens um 1,00 m hinter die Flucht des darunter liegenden letzten Geschosses zurücktreten.  
1.1.5 Als Traufhöhe gilt im Fall eines Staffelgeschosses die Höhe des oberen Fassadenabschlusses über dem letzten darunterliegenden Vollgeschoss. Als Firsthöhe gilt stets der oberste Punkt der Dacheindeckung.
- 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
1.2.1 Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:  
- Überschreitung für Balkone bis max. 1,50 m auf max. 1/5 der Gebäuelänge  
- Überschreitung für Vordächer zur Krämerstraße um 1,00 m  
- Überschreitung für Vordächer zur Kleinen Fischerstraße um 0,75 m  
- Rücksprünge von der Baulinie bis max. 1 m auf max. 1/5 der Gebäuelänge
- 1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
1.3.1 Ab einer Höhe von 6 m ausgehend von der Geländeoberfläche vor dem Gebäude sind aus Schallschutzgründen Fassaden zur Ringstraße mit Außenbauteilen zu errichten, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß  $R_{w, res} > 30$  dB aufweisen bzw. sind die schutzbedürftigen Räume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- 1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandslinien**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB  
In den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 gilt zu den Straßenräumen hin ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandslinien: zur 2. Ringstraße von 3 m, zur Krämerstraße von 3 m und zur Kleinen Fischerstraße von 2,25 m.
- 2 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 und Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- 2.1 Fassaden zur Straßenseite**  
2.1.1 Die Fassaden der Gebäude sind in den Wohngeschossen als Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60 % auszubilden.  
2.1.2 Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-, Erdgeschoss- und Obergeschossen, Drempel und Dach zu gliedern.  
2.1.3 Die Sockelzonen müssen auf der Fassade mindestens 0,30 m bis über OK Gehweg ausgebildet sein.  
2.1.4 Die Erdgeschosszonen der Gebäude sind gestalterisch zu betonen.
- 2.1.5 Zu den Straßenseiten in der Krämerstraße und 2. Ringstraße sind Balkone nicht zulässig. Zur Treptower Straße sind Balkone ab 1. Obergeschoss zulässig.
- 2.1.6 Die Fassaden sind als Putzfassaden oder mit großformatigen Natursteinplatten auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 40 % der Wandfläche zulässig.
- 2.1.7 Bei Fassadenteilen aus Glas und Metall sind farblich angepasste und in die Konstruktion eingebundene Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.
- 2.1.8 Die Farbgebung der Fassaden muss innerhalb der Hellbezugswerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederelemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe gestaltet werden.
- 2.1.9 Benachbarte Gebäude dürfen gestalterisch weder im Bereich Fassade noch im Dach gleich ausgeführt werden. Die max. Fassadenbreite darf 22,00 m nicht überschreiten.
- 2.1.10 Technische Bauteile wie Rauchabzugs- und Lüftungsanlagen müssen mindestens 1,00 m hinter der Straßenseite liegen.
- 2.2 Dächer**  
2.2.1 Die Hauptdächer sind als Satteldächer in Traufstellung zur Straße auszuführen. Das Hauptdach muss mindestens 2/3 des Gebäudes überdecken.  
2.2.2 Zur Straßenseite sind Gauben bzw. Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Die Summe der Einzelgauben und Zwerchgiebel darf zusammengenommen nicht mehr als 2/3 der Traufbreite betragen.  
2.2.3 Zur Straßenseite ausgerichtete Dacheinschnitte sind unzulässig.  
2.2.4 Zur Dacheindeckung sind Dachsteine und Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Metalleindeckungen zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich zu decken.  
2.2.5 Zur Straßenseite sind Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Photovoltaik und Solar) unzulässig. Zur Hofseite sind Anlagen für erneuerbare Energien auf max. 1/3 der Dachflächen zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Anlagen müssen mindestens 1,00 m Abstand zur Traufe, zum First und zum seitlichem Gebäuderand einhalten und in ihrer Anordnung am Rand nicht versetzt gestaffelt sein.
- 2.3 Fenster, Vordächer zur Straßenseite**  
2.3.1 Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei max. 1/5 der der Öffnungen sind andere Formate zulässig. Fenster zur Straßenseite mit einer Breite  $> 1,00$  m sind vertikal zu unterteilen. Aufgeklebte oder nur im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen sind unzulässig. Bei Schaufenstern im Erdgeschoss kann vom rechteckig stehenden Format abgewichen werden.  
2.3.2 Vordächer über Öffnungen im Erdgeschoss dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen.
- 2.4 Einfriedungen**  
2.4.1 Zur 2. Ringstraße und zur Kleinen Fischerstraße sind Einfriedungen vorzusehen. Diese sind mindestens 1,50 m hoch auszubilden. Zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch geschichtete Hecken sind zulässig. Bei Holz sind Ausführungen als Flechtwerk und in Form von Einzellatten mit Zwischenraum unzulässig.
- 2.5 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter**  
Abfall- und Wertstoffbehälter für Container mit mehr als 240 l Gesamtvolumen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Einhausungen zu versehen.

#### Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 BauNVO  
III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO
2. 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
3. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB  
Anpflanzen von Bäumen
6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung  
Aufhebung der Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

- Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB  
Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmälern, hier: "Altstadt Neubrandenburg"  
geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt: Mai 2010) § 18 NatSchAG M-V
- Bestandsangaben  
vorhandene bauliche Anlagen  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenzen mit -nummer  
vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen
- Nutzungsschablone
- |             |  |
|-------------|--|
| Baufeld Nr. | Grundflächenzahl (GRZ)                           |
| Bauweise    | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß |
| Traufhöhe   | Firsthöhe  |

- Hinweise  
**Denkmalschutz**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14. Jan. 1998, S. 12 ff.).  
*Die kursiv geschriebenen Festsetzungen gelten für die 1. vereinfachte Änderung.*
- 2.6 Garagen und Carports  
Freistehende Einzel- und Doppelgaragen/Carports sind unzulässig. Sie sind im WA 1 bis 3 als Teil der baulichen Anlage mit Materialien der Hauptgebäude auszuführen.
- 2.7 Einfahrten und Eingänge  
2.7.1 Der Eingang zu einem Gebäude ist jeweils in der Straßenfassade anzuordnen.  
2.7.2 In Bereichen mit einer geschlossenen Bauweise sind Durch- und Einfahrten in Tiefgaragen und rückwärtige Grundstücksbereiche mit mehrflügeligen Türen aus Holz oder Metall zu verschließen. Schwing- und Rolltore sind so zu gestalten, dass diese geschlossen wie Flügel Tore erscheinen. Die lichte Breite der Durch- und Einfahrten darf bis zu 3,50 m betragen.
- 2.8 Werbeanlagen  
2.8.1 Werbeanlagen dürfen an den Straßenseiten 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. Für Werbeanlagen dürfen keine bewegten Teile und kein wechselndes oder bewegtes Licht verwendet werden.  
2.8.2 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m gegenüber der Fassadenoberfläche hervortreten und sollen insgesamt höchstens 0,60 m hoch sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m vorkragen, ihre Höhe darf 1,00 m, ihre Tiefe 0,20 m nicht überschreiten.  
2.8.3 Werbeanlagen dürfen Gliederelemente der Fassaden nicht beeinträchtigen, sie sollen von diesen einen Abstand von mindestens 0,10 m einhalten. Firmen- und Hinweisschilder an Eingangsbereichen sind gestalterisch unmittelbar beieinander anzubringen.
- 2.9 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 50 000, 00 € belegt werden.

#### Verfahrensvermerke der 1. vereinfachten Änderung

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 30.10.14. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 12.11.14 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan 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 30.10.14 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 20.11.14 bis zum 22.12.14 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Alt- Stadtplatz, 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 jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.11.14 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht 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 ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am von der Stadtvertretung als Zustimmung unternommen und gemäß § 4 Abs. 2 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 10.05.12 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
11. 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.
12. 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) ausgetriggert.
- 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 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 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.

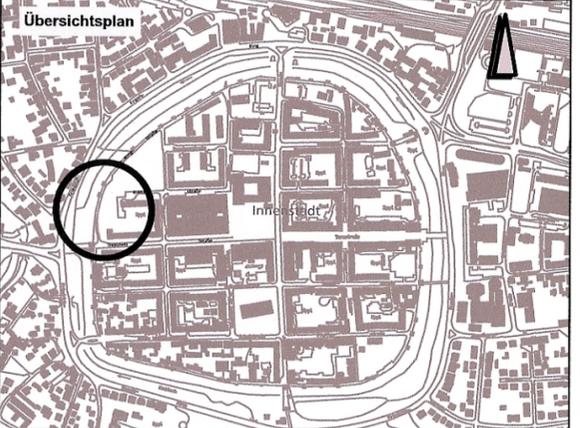
#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.09 (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 (Planzeicherverordnung) i. d. F. vom 18.12.99 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- 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. 295), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02, geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 18.09.14, in Kraft am 15.10.14.

#### Geltungsbereichsgrenzen:

- Norden** : eine Linie im Abstand von 16,50 m vom Gebäude Krämerstraße 7,  
**Osten** : Grenze von Flurstück 357/7; 357/8, angrenzende eine Teilfläche von Flurstück 357/5 mit 8,0 m bis 11,0 m Breite und die östliche Grenze von Flurstück 357/5 und 357/6,  
**Süden** : Linie im Abstand von ca. 8,0 m zur Grenze Flurstück 357/8 und in Flucht der südlichen Grenze von Flurstück 331/6 bis zur Stadtmauer und  
**Westen** : Innenkante Stadtmauer.

Planungsgebiet: ca. 0.49 ha



## STADT NEUBRANDENBURG

### Bebauungsplan Nr. 109

#### "Kleine Fischerstraße",

### 1. vereinfachte Änderung

Entwurf Beschluss-Nr. 61/04/14

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Abteilung Stadtplanung

Stadtplanung, Oktober 2014

M 1: 1000