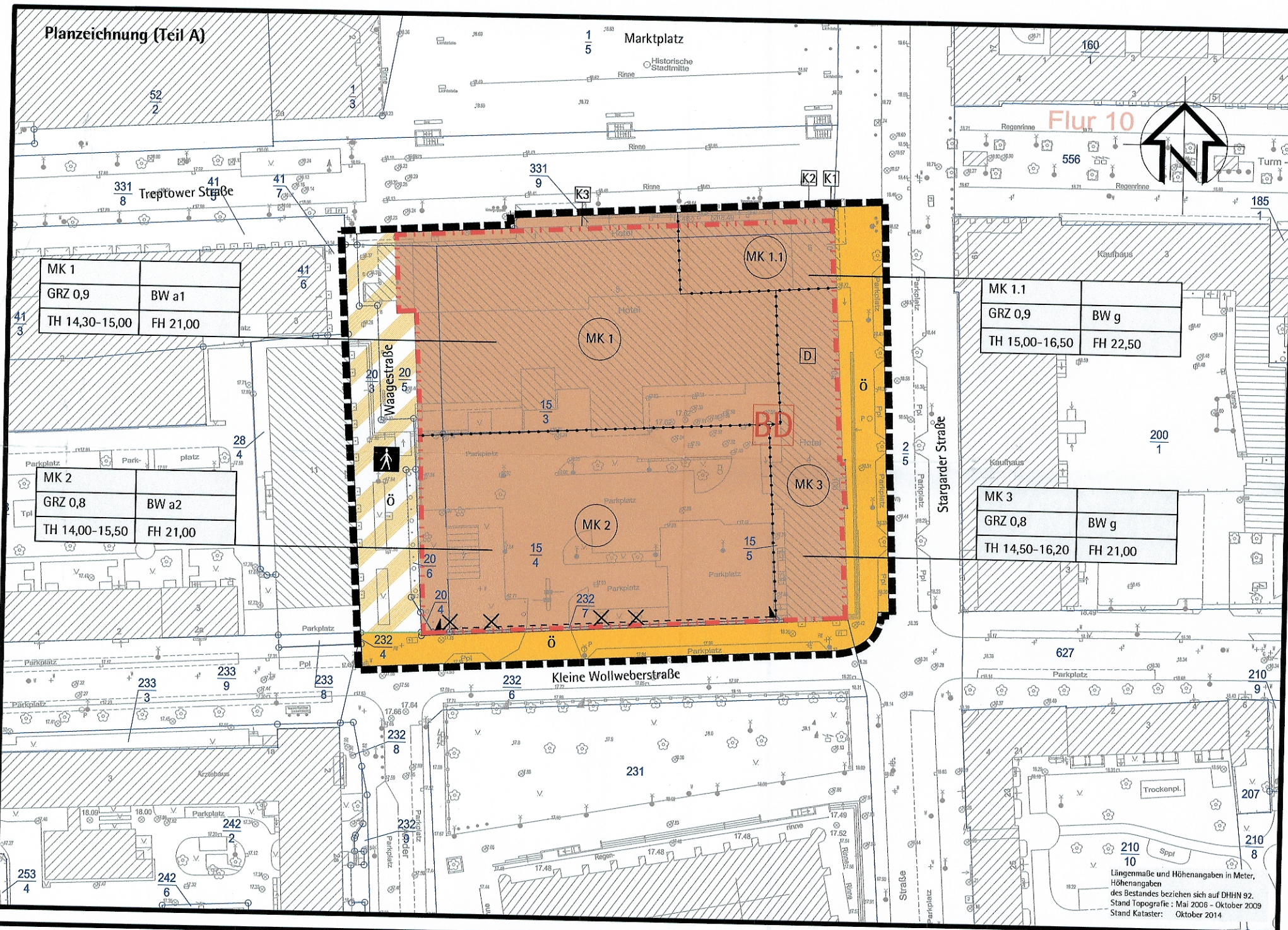




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "Südliches Marktquartier"

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 20.11.14 (BGBl. I S. 1748) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text (Teil B)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Handelseinrichtungen in der Art von Großhandelsbetrieben
- Vergnügungststätten in der Art von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Vergnügungststätten in den Erdgeschossen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen
- Wohnungen, auch solche für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, in den Erdgeschossen

1.1.2 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungststätten in der Art von Spiel- und Automatenhallen sowie Großdiskotheken, sofern ihre Lage und Größe nicht Emissionen verursachen kann, die benachbarte Nutzungen wesentlich stören

1.1.3 Im Teilbereich MK 1 einschließlich MK 1.1 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO bis auf die unter 1.1.4 genannten Ausnahmen im Erdgeschoss ausschließlich zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften und Fachmärkten mit einer Verkaufsraumfläche von mindestens 400 m²
- Gastronomiebetriebe

Festsetzung Mindestlänge in Frontmeter für Gastronomie

1.1.4 Im Teilbereich MK 1 einschließlich MK 1.1 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer geringeren Verkaufsraumfläche als 400 m² im Erdgeschoss, sofern diese als selbständige Betriebseinheiten zum Straßenraum hin orientiert sind und den Fachgeschäften bzw. Fachmärkten gegenüber räumlich deutlich untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Verkaufsraumfläche als 400 m² im Erdgeschoss, sofern diese die Sortimente Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Möbel oder Fahrzeuge führen.
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Verbrauchermärkte, sofern diese eine größere Frontlänge im Erdgeschoss als 10,0 m beanspruchen.
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Erdgeschoss, sofern diese Dienstleistungen anbieten, die in Beziehung zum Einkauf stehen, und den Fachgeschäften bzw. Fachmärkten gegenüber räumlich deutlich untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke in den Obergeschossen, sofern ihre Größe 2000 m² Nutzfläche je Einrichtung im Teilbereich nicht übersteigt
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, sofern diese nicht einseitig zur Nordseite (Marktplatz) hin orientiert sind

1.1.5 Im Teilbereich MK 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Verbrauchermärkten mit einer Verkaufsraumfläche über 1.500 m² (richtige Bezeichnung für Lebensmittel? geeignete Größenbegrenzung?)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

1.2.1 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Abweichungen von den festgesetzten Traufhöhen auf 30 % der jeweiligen Gebäudelängen gestattet.

1.2.2 Im Kerngebiet (MK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße 18,50 m ü. NN festgelegt.

1.2.3 Im Kerngebiet (MK) dürfen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fußbodenhöhen der Erdgeschosse nicht mehr als 10 cm über dem Niveau des davor verlaufenden Gehweges liegen.

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

1.3.1 Im Teilbereich MK 1 ist sowohl die geschlossene als auch eine davon abweichende Bauweise zulässig. Als Abweichung a 1 ist an der Waagestraße ein seitlicher Gebäudeabstand von höchstens 10,0 m zum Teilbereich MK 2 hin zulässig.

1.3.2 Im Teilbereich MK 2 ist sowohl die geschlossene als auch eine davon abweichende Bauweise zulässig. Als Abweichung a 2 sind an der Waagestraße seitliche Gebäudeabstände von höchstens 6,0 m und an der Kleinen Wollweberstraße ein seitlicher Gebäudeabstand von höchstens 15,0 m zum Teilbereich MK 3 hin zulässig.

1.3.3 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO Abweichungen bis zu 1,0 m von den Baulinien zulässig. Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Gebäudeergänzungen sind größere Abweichungen möglich.

1.4 vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Teilbereich MK 2 ist zur Waagestraße hin eine Tiefe der Abstandsflächen von höchstens 6,0 m nachzuweisen.

(wahrscheinlich ist FS nicht erforderlich, bei max. TH Parkhaus 15 m x 0,4 = Abst.f.tiefe 6 m, im gegenwärt. Entwurf Planer TH Parkhaus 20 m x 0,4 = Abst.f.tiefe 8 m >>> Gebäude zu hoch)

TH Altes Hotel 15,70 m, Ärztehaus 13,65 m, Marienkirche 17,60 m stbl. Begründung der Höhe - z.B. Einfügung in vorh. Pegel, erforderliche Dominanzentwertung - und Abwägung gegen damit verbundene Beeinträchtigung vorh. Bebauung Wohnhochhaus nicht überzeugend darstellbar

1.5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 In den Teilbereichen MK 1 einschließlich MK 1.1 und MK 3 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, nicht zulässig.

1.5.2 Regelungen zu Trafo, Anlagen für Nutzung Solarenergie gem. § 14 BauNVO abhängig von Stgn. neu sw, Standortfestsetzung im Geltungsbereich?

Solar- und PV-Anlagen dürfen nur auf solchen Flächenteilen des Daches, die nicht in den öffentlichen Raum hineinwirken, errichtet werden. Die Elemente sind auf die Dachfläche zu montieren bzw. in diese zu integrieren, aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig. Der Abstand der Elemente vom Ortsgang und First soll mindestens 0,75 m betragen.

2 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

2.1 Fassaden

2.1.1 Im Kerngebiet (MK) sind die zu öffentlichen Räumen gerichteten Fassaden als Lochfassaden auszubilden. Die Fensteröffnungen müssen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sein. Der Wandanteil der Fassaden soll in den Erd- und 1. Obergeschossen mindestens 20 %, in den darüber liegenden Geschossen mindestens 50 % betragen. Für Verbindungsbauten zwischen Gebäuden gelten diese Festsetzungen nicht.

2.1.2 Im Kerngebiet (MK) ist als dominierendes Fassadenmaterial Putz, eingefärbt oder gestrichen in der Palette der Erdfarben, ohne harte Kontraste oder Buntheit, vorzusehen. In den Erdgeschossen sind auch andere Materialien (z.B. Bekleidungen mit Naturstein, Keramik, Glas) zulässig.

2.1.3 Im Teilbereich MK 2 darf bei entsprechender Gebäudenutzung (z.B. Saal, Garage) abweichend von den Festsetzungen 2.1.1 und 2.1.2 eine zweckgerechte Fassadengestaltung vorgenommen werden.

2.2 Dächer

2.2.1 In den Teilbereichen MK 1 einschließlich MK 1.1 und MK 3 sind die von öffentlichen Bereichen aus sichtbaren Dachflächen mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden. Für Gebäudeverbinder gelten die festgeschriebenen Dachformen nicht.

2.2.2 Im Teilbereich MK 2 Sonderregelung ähnlich 2.1.2

2.2.3 Im Kerngebiet (MK) sind von öffentlichen Flächen aus sichtbare Dacheinschnitte und Dachbalkone an der dem Straßenraum zugewandten Seite nicht zulässig. Dachausbauten an der dem Straßenraum zugewandten Seite dürfen eine Gesamtlänge von höchstens 50 % der Gebäudelänge besitzen. Sie dürfen die Traufe nicht unterbrechen und sind mindestens 1,5 m von Giebeln und seitlichen Dachgrenzen entfernt anzuordnen.

2.2.4 Dachdeckung Farbpalette Rot/Braun/Anthrazit?

2.3 Außenwerbung

Seite Marienkirchplatz, v.a. Leuchtwerbung+Werbung mit bewegtem Licht? Dachwerbung?

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(MK) Kerngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ max. z. B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstwert	§ 7 BauNVO
GFZ max. z. B. 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstwert	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
TH/FH Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z. B. 10,7-11,0 m straßenseitige Traufhöhe / Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bezugspunkte für das Höhenmaß siehe Festsetzung 1.2.2	

2. überbaubare Grundstücksflächen

(---) Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	§ 23 Abs. 2 BauNVO

3. Verkehrsflächen

(ø) öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(ø/ø) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
(---) Straßenbegrenzungslinie	
(---) Fußgängerzone	
(---) Einfahrtbereich	

4. Versorgungsflächen

(---) Elektrizität (Transformator)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
---	--------------------------------

5. Sonstige Planzeichen

(---) Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
(---) Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
(X) Baumfällung	

Bestandsangaben

(---) vorhandene bauliche Anlagen	
(---) Flurstücksgrenzen	
(---) Flurstücksnummer	
(---) vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen	

Nutzungsschablone

Teilbereich	
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert	Bauweise
Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstwert	Firsthöhe (FH) als Höchstwert

Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)

- (ø)** geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt: Mai 2010) § 18 NatSchAG M-V
- (ø)** Schutz der Alleen (Erfassungszeitpunkt: Mai 2010) § 19 NatSchAG M-V

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

(BD) Bodendenkmal

(D) Baudenkmal

Kunst im öffentlichen Raum

- (K)** 1 - Fassadenrelief Erdgeschoss Treptower/Stargarder Straße (Gerd Werner)
- 2 - Fassadengestaltung Obergeschoss Treptower Straße (Gottfried Löffler)
- 3 - Metallrelief "Vier Tore" (Gerd Werner)

Hinweise

Denkmalschutz
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Begung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 11.12.14. 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 Aushang im Stadtanzeiger am 17.12.14 erfolgt.
- 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 Anzeigenerklärung gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der Unterrichtung und Erörterung zur 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmungsplans innerstädtisch erfolgt.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, 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, 1. BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen im Stadtanzeiger ersichtlich bekannt gemacht werden, am im Stadtanzeiger ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen 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 abgedeckt werden.
- Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 06.06.13 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgezeichneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- 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, Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jeder mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB im Stadtanzeiger ersichtlich 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 f. 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 20.11.14 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1593)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.06.96 (GVBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.06.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.06.02, geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 18.09.14, in Kraft am 15.10.14.

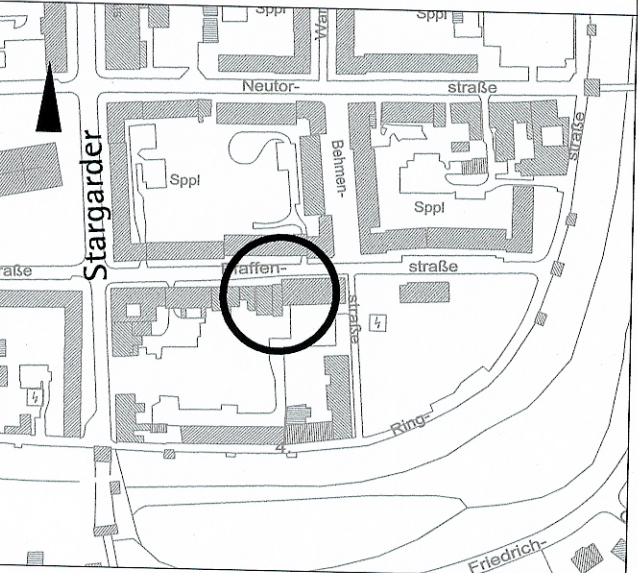
Geltungsbereichsgrenzen

Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden:** die nördliche Grenze des Flurstückes 20/3, die nördlichen und westlichen Grenzen des Flurstückes 331/9 sowie die geradlinige Verlängerung der Nordgrenze 331/9 nach Ost bis zur Stargarder Straße (südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 57 "Marktquartier")
- im Osten:** die westliche Bordsteinkante/Parkplatzbegrenzungslinie der Stargarder Straße,
- im Süden:** die nördliche Bordsteinkante/Parkplatzbegrenzungslinie der Kleinen Wollweberstraße,
- im Westen:** die westliche Grenze des Flurstückes 20/3 sowie deren geradlinige Verlängerung nach Süd bis zur Kleinen Wollweberstraße (alle Flurstücke Flur 10, Gemarkung Neubrandenburg).

Planungsgebiet: ca. 1,03 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier"

Vorentwurf

Gemarkung: Neubrandenburg

Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Stadtplanung, Januar 2015

M 1: 1000