



# BEBAUUNGSPLAN Rathausumfeld

## Nr. 30

## SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

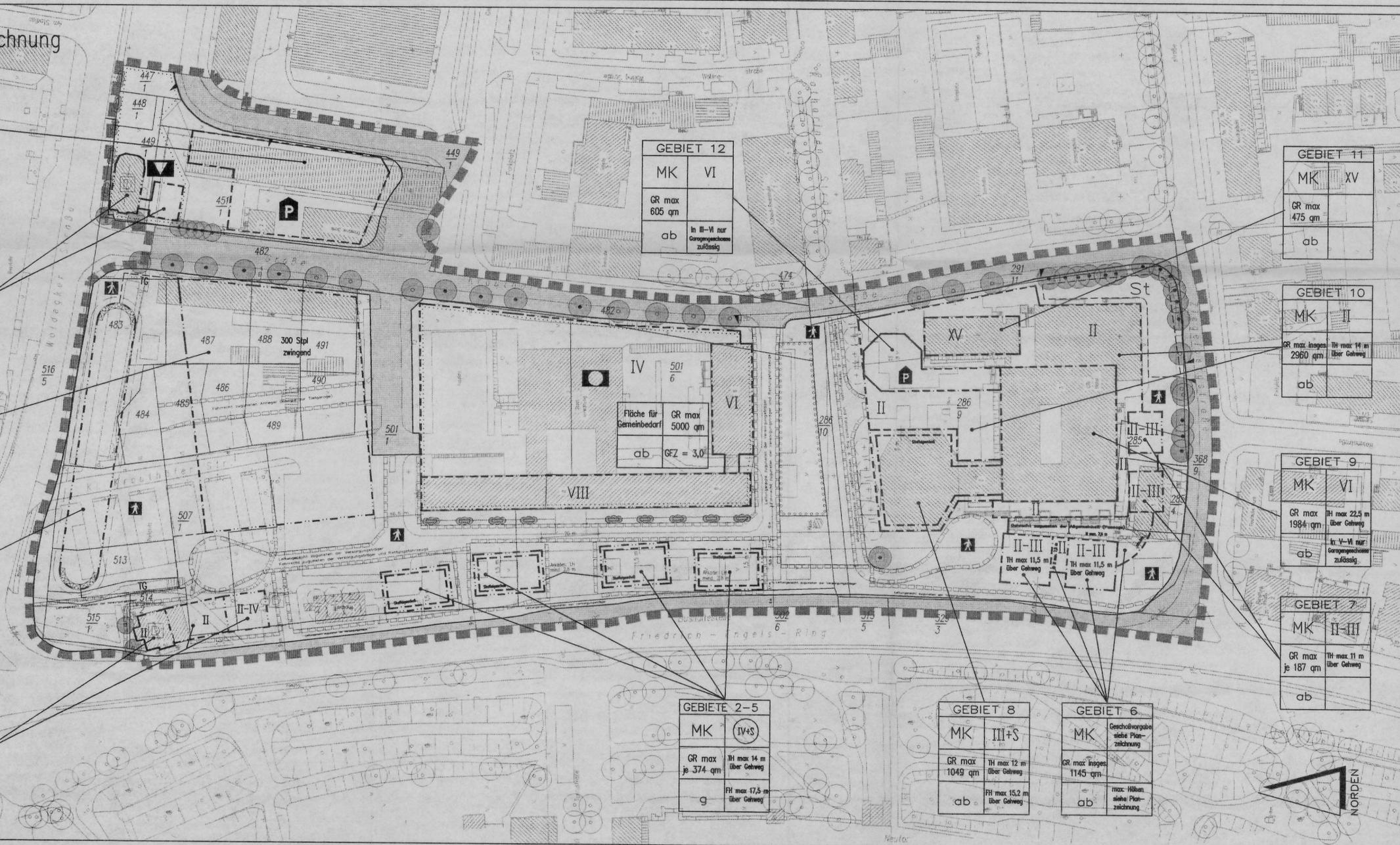
Aufgrund des § 10 des Bauplanungs-Gesetzes vom 9. Dezember 1989 (BauPl 1 S. 223) wurde durch den Investitionsentscheidungs- und Wohnbauausschuss vom 22. April 1993 (BauA 1 S. 48) sowie nach § 96 Umweltschutzgesetz (UmwSchG) vom 12. Juni 2004 und nach Berücksichtigung der Stadtentwicklung vom 12. Juni 2004 und mit Zustimmung durch die Bürgermeisterei Neubrandenburg der Bebauungsplan Nr. 30 (Rathausumfeld) für die Stadt Neubrandenburg, Bereich des Friedrich-Engels-Rings, durch die Ratssitzung der Stadt Neubrandenburg am 12. Juni 2004 beschlossen und wird hiermit als verbindliche Festsetzung für die Stadt Neubrandenburg, Bereich des Friedrich-Engels-Rings, durch die Ratssitzung der Stadt Neubrandenburg am 12. Juni 2004 beschlossen und wird hiermit als verbindliche Festsetzung für die Stadt Neubrandenburg, Bereich des Friedrich-Engels-Rings, durch die Ratssitzung der Stadt Neubrandenburg am 12. Juni 2004 beschlossen.

### Verfahrensvermerke :

1. Aufgebot auf den Ausschreibungstermin der Stadtentwicklung...
2. Die für Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO beauftragt worden.
3. Die für Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO beauftragt worden.
4. Die von der Planung bestellte Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), wenn der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO mit dem 11.12.1991 durchgeführt wurde.
8. Die Stadtentwicklung hat die erforderlichen Besondere Anträge der Bürgermeisterei/Überbürgermeister mit Schreiben vom ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), wenn der Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO mit dem 11.12.1991 durchgeführt wurde.
10. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
11. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
12. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
13. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
14. Die Stadtentwicklung hat am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

### Teil A: Planzeichnung

- GEBIET 13**  
öffentliches Parkhaus IV  
GR max 1880 qm  
ab
- GEBIET 14**  
Fläche für Gemeinbedarf I  
GR max 380 qm  
ab
- GEBIET 15**  
MK IV-V  
GR max 5185 qm  
ab
- GEBIET 16**  
MK IV-V  
GR max 1400 qm  
ab
- GEBIET 1**  
MK  
GR max 620 qm  
ab



### Planzeichenerklärung :

ZEICHEN	ERKLÄRUNG	GESETZESGRUNDLAGE
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
MK	Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
IV	Wohngebiet für den öffentlichen Parkhaus	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO
ab	Wohngebiet für den öffentlichen Parkhaus	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GR max	maximale Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
TH max	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO
ab	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
---	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
---	gestrichelte Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
---	gestrichelte Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
<b>VERKEHRSLINIEN</b>		
---	Strassenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
---	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
---	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
---	Zweckbestimmung Fußgängerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO
---	Parkhaus	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauO
---	Bereit zur Anlage von Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 5, Abs. 6 BauO
<b>ANLAGEN UND ANLAGEN ZUR VERBUNDUNG MIT GEMEINDE- UND GEMEINDE-RECHTLICHEN ANLAGEN</b>		
---	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauO
---	überdachte Veranda	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauO
---	Küchen / Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauO
<b>HAUKRIPPELICHE FESTSETZUNGEN</b>		
---	Anlagen, mit Gehricht zugestanden der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
---	Freizeitanlagen (z.B. Spielplätze)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO
<b>PLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT</b>		
---	zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
---	auszuwählende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
---	sonstige Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
---	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
<b>SONSTIGE PLANZUNGEN</b>		
---	Mit Grün- und Landschaftsflächen zu beplantende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
---	Ersetze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
---	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO
---	Her Zweckbestimmung Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauO
<b>NATÜRLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
---	Einbauten, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (1) BauO)	§ 9 (1) BauO
---	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
---	Flächenverteilung	

### Teil B: Textliche Festsetzungen

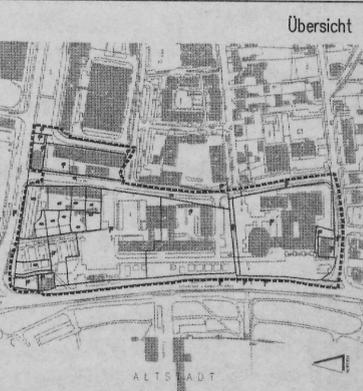
- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 In allen Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO nicht zulässig:
  - Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern,
  - Vergnügungsstätten in der Art von Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, sowie Vorführ- und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 qm Geschossfläche,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- 1.2 Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO sind sonstige Wohnungen nur an dem 4. Obergesch. und / oder den Staffeleingeschossen anzulegen und nur in den Lärmwällen abgewandert bzw. abgeschirmten Baukörpern zulässig.
- 1.3 In allen Kerngebieten sind die Ausnahmen, die nach § 7 Abs. 3 zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Im Gebiet 13 (öffentl. Parkhaus) sind im Erdgesch. straßenseitig Läden anzulegen.

- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Gem. § 19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der maximalen Grundfläche in den Kerngebieten für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUO + 22/23 BAUO)
- 3.1 In den Baugebieten mit abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in hutfreier und / oder offener Bauweise zulässig.
- 3.2 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebüdelagerte Elemente bedingt sind.
- 3.3. Durchüberstände in den Gebieten 1 bis 8 sind nur bis 1 m, in den übrigen Gebieten Querüberstände bis 2,1 m zulässig.
- 3.4 In den Gebieten 2-5 ist neben der zwingend festgesetzten 4 Vollgeschossen ein weiteres Vollgesch. mit alleinig um mindestens 1,5 m zurückgesetzten Außenwänden (Staffeleigesch.) zwingend festgesetzt.
- 4.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUO)
- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten nicht zulässig.
- 4.2 In allen Baugebieten sind oberhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den gekennzeichneten Stellplatzflächen gemäß § 12 BauNVO Abs. 6 nur die festgesetzten Tiefgaragen zulässig.
- 4.3 Die Stellplätze auf den überbaubaren Grundstückflächen sind einzugrünen.

- 5.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A+B BAUO)
- 5.1 Unabhängig von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzplätzen sind je 400 qm öffentlicher Freiraum ein Laubbäumchen mit einer Stammumfang von 20 - 25 cm vorzusehen. Je Baum ist eine vor Verriegelung geschützte Fläche von mindestens 9 qm vorzusehen, die teilweise mit Vegetation, Baumstumpfschutzscheibe oder einem Belag mit einem hohen Wasserschluckwert auszubilden ist.
- 5.2 Flächen für Fassaden ohne Fenster über 100 qm und Hochgaragen sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
- 6.0 SICHTDREIECKE
- 6.1 In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauO festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- 7.0 HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUO)
- 7.1 Bezugspunkt für alle Anlagen zur Höhenentwicklung der Gebäude (TH max.) ist die Mitte des Erdgeschossbodens an der Straßenfront anzunehmen.
- 7.2 Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante FF des EG über OK Terrain) ist auf max. 0,60 m zu beschränken.
- 7.3 Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe jedoch um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.

- 8.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUO)
- 8.1 Für alle Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich des Friedrich-Engels-Rings oder der Waldgärter Straße liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 8.2 Für Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 3 LBO) (Möbel-Vorraum) und die im Erweiterungsbereich von Lärmemissionen der abgesehen Straßen liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzmaßnahmen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zonierung der Aufenthaltsräume zu den Lärmquellen, die Verwendung von Außenpartien von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldruckmaß (L<sub>eq</sub>) von 30 dB(A) nicht überschreiten dürfen (DIN 4109).
- 8.3 Vorzusehen sind gem. der Immissionsprognose nach DIN 18005 (vgl. Anlage der Begründung) die Fensterschutzklassen SSK1 bis SSK5.
- 9.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAUL. ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUO LV. MIT § 85 ABS. 1 LBOU M-V)
- 9.1 Die Dachneigung bei Putzbauwerken ist mit 20 +/- 5 Grad festzusetzen.
- 9.2 Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein helles Naturstein oder Putz als Fassadenmaterial vorzusehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

- 9.3 Großflächenwerbung größer als 3 qm ist nicht zulässig.
10. Grünflächen / Grünanlagen / Grünbaumplantagen (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUO)
- 10.1 Die Erstellung, Nutzung und Pflege der vorgeschriebenen Grünflächen sind mit einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zu regeln.
- HINWEISE
10. Im Plangebiet sind aus archäologischer Sicht Funde möglich. Daher bestehen folgende Auflagen:
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalspflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 8, Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmals der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Es gilt die BauVO 1990 in der Fassung des Investitionsentscheidungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993.



STADT NEUBRANDENBURG  
FLUR

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30  
Rathausumfeld

Entwurf Stand 15.3.1995  
Verkleinerung auf M. 1:1000  
M. 1:500  
Gez. Papier

001/02-01 (4/95)