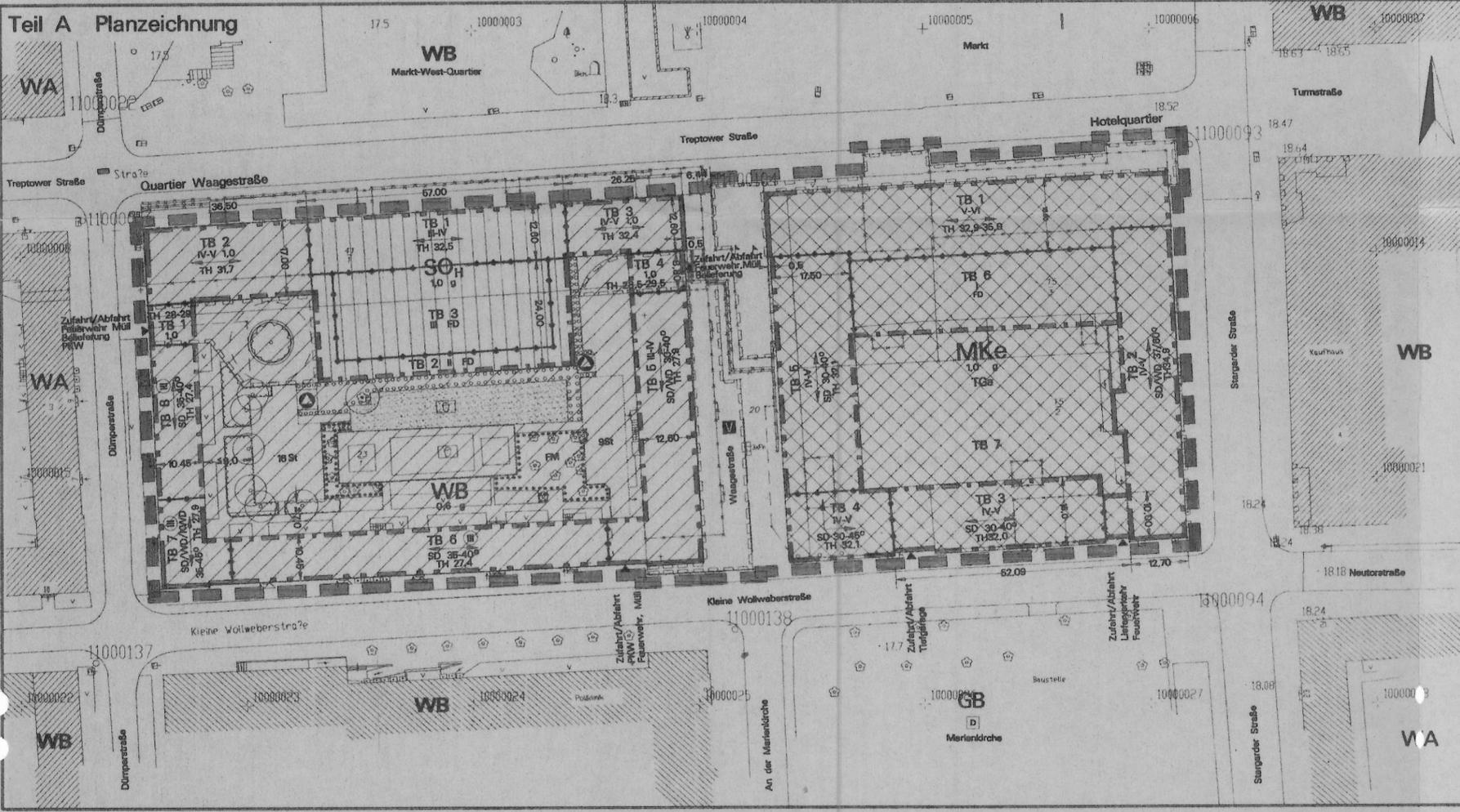


Stadt Neubrandenburg BEBAUUNGSPLAN NUMMER 47 Hotelquartier / Quartier Waagestraße

Teil A Planzeichnung



Teil B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß §1(5) und (9) BauNVO nicht zulässig:
 - (1) Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sowie sonstige Tankstellen
 - (2) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nicht als Dienstleistungsbetriebe in Beziehung zum Einkauf in Betracht kommen
 - (3) Vergnügungsgaststätten in der Art von Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Dazu gehören Pop-Shows, Stripshows, Eros-Center, Sex-Kino
 - (4) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in Form von Geschäfts- und Bürogebäuden
- Im **Sondergebiet** für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - SQ₁ sind gemäß §1(5) und (9) BauNVO zulässig:
 - (1) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Kaufhauses, eines traditionellen Warenhauses oder Fachmarktes mit einem zentralistischen Sortiment
 - (2) Büro- und Verwaltungsbauwerke, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind im 2. und 3. Obergeschoss
 - (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber im Erdgeschoss und Baugruben untergeordnet sind, im 3. Obergeschoss/Dachgeschoss
- Im **Sondergebiet** für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - SQ₂ sind gemäß §1(3) BauNVO im Erdgeschoss zulässig:
 - (1) kleinteilige Läden in Form von Shops
- Im **Sondergebiet** für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - SQ₃ ist gemäß §1(3) BauNVO nicht zulässig:
 - (1) Einkaufszentren
 - (2) sonstige großflächige Handelsbetriebe
 - (3) großflächige Einzelhandelsbetriebe/Fachmärkte mit den Sortimenten:
 - Kfz- und Zubehörhandel/Kfz-Service
 - Baumstoffe, Heimwerkerbedarf
 - Gartenbedarf
 - Möbel einschließlich Büromöbel
 - Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche größer als 700qm
 - Farben, Tapeten, Teppiche
- Im **Besonderen Wohngebiet** - WB sind gemäß §4a(2) BauNVO allgemein zulässig:
 - (1) Wohngebäude
 - (2) Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - (3) Schank- und Speisewirtschaften
 - (4) sonstige Gewerbebetriebe
 - (5) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Im **Besonderen Wohngebiet** - WB sind gemäß §4a(1) BauNVO nur zulässig:
 - (1) Wohnungen
 - in den Teilbereichen 6, 7 und 8 oberhalb des Erdgeschosses
 - in Teilbereich 5 im 2. und 3. Obergeschoss/Dachgeschoss
 - in den Teilbereichen 1, 2, 3 und 4 im 3. Obergeschoss/Dachgeschoss
 - (2) Läden
 - (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Teilbereichen 5, 6, 7 und 8
 - (4) Vergnügungsgaststätten
 - (5) sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Im **eingeschränkten Kerngebiet** - Mke sind gemäß §1(5) und (9) BauNVO der flächenbergende Schieferstufengipfel nachts (22.00 bis 5.00 Uhr) 45 dB nicht überschritten
- Im **eingeschränkten Kerngebiet** - Mke sind gemäß §7(2) BauNVO allgemein zulässig:
 - (1) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - (2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsgaststätten
 - (3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - (4) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - (6) sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Im **eingeschränkten Kerngebiet** - Mke sind gemäß §7(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - (1) Wohnungen, die nicht unter die allgemeinen Zulässigkeitsfallen
- Im **eingeschränkten Kerngebiet** - Mke sind gemäß §1(5) und (9) BauNVO nicht zulässig:
 - (1) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 qm je Einzelhandelseinrichtung, Verbrauchermärkte

Verkehrliche Erschließung

- Im eingeschränkten Kerngebiet - Mke ist im 1. Kellergeschoss eine Tiefgarage mit maximal 120 Plätzen zweckgebunden für die Hotelnutzung zulässig
- Im Besonderen Wohngebiet - WB sind 25 Stellplätze zweckgebunden für die Wohnungszwecke
- Weitere nach §4a BauNVO notwendige Stellplätze im Geltungsbereich sind abzulesen
- Im Besonderen Wohngebiet - WB und im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe - SQ₁ ist die Warenanlieferung auf die Lieferzeiten Montag - Freitag in der Zeit von 7.00-12.00 und 15.00-19.00 zu beschränken

Grünflächen gemäß §9(1) Nr.15 BauGB

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie für die Belieferung und für die Feuerwehr als private Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu unterhalten
- Der Innenhof des Quartiers Waagestraße ist als Aufenthaltsbereich für die Anwohner, besonders für kleine Kinder, zu erhalten und zu entwickeln
- Die nach §9(1) Nr.15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche ist mit der nach §9(1) Nr.4 BauGB als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche als funktionale Einheit zu gestalten und mit Spielgeräten auszustatten
- Die Gestaltung und Ausstattung der als private Grünfläche festgesetzten Fläche wird der Sonderbaufähigkeit für großflächige Einzelhandelseinrichtungen SQ₁ als Ersatzmaßnahme nach §9a(1) Satz 4 BauGB zugeordnet

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9(1) Nr.20 BauGB

- Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 von allen Auf- und Abtragmaßnahmen sowie von zu belastenden Bau- und Betriebsflächen abzutrennen
- Bestehende Flächen sind mit durchlässigen Belägen zu versehen
- Die Stellplätze im Quartier Waagestraße sind als begrünte Flächenbefestigung auszuführen

Pflanzenbindungen gemäß §9(1) Nr.25 BauGB

- Die auf den Baugrundstücken zu erhaltenden Bäume dürfen durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden
- Auf den ungenutzten Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die mit FM gekennzeichnet sind, sind folgende funktionverbessernde Maßnahmen durchzuführen:
 - Entwicklung eines mehrschichtigen Gehölzbestandes, artgerechter Gehölzschnitt mit dem Ziel einer natürlichen Entwicklung der Einzelpflanzen
 - Förderung einer geschlossenen Bodenbedeckung
 - Laubabhaltung durch gitterdeckende Verzweigung
- Auf den ungenutzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem Hof des Quartiers Waagestraße sind die Bäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm und die Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 100-150cm zu pflanzen
- Die Pflanzfläche der Sträucher ist artabhängig und beträgt etwa 1 Stück/qm
- Die Begrünung eines 3m breiten Streifens an der Südfassade sowie eines 2,5m breiten Streifens an der Ostfassade des Kaufhauses mit Bäumen, Sträuchern und Klettergehölzen wird der Sonderbaufähigkeit für großflächige Einzelhandelseinrichtungen SQ₁ als Ersatzmaßnahme nach §9a(1) Satz 4 BauGB zugeordnet. Diese Streifen dürfen für Notausgänge unterbrochen werden
- Im Innenhof des Quartiers Waagestraße ist in der Mitte der Belieferungszone eine Fläche mit einem Durchmesser von 3m mit Sträuchern zu begrünen
- In der Mitte dieser Sträuchfläche ist eine Platane *Platanus x acerifolia* als Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25cm zu pflanzen
- Die Dächer der Teilbereiche Mke-TB₁, Mke-TB₂ und SQ₁-TB₂ sind optimal zu begrünen
- Im Innenhof des Hotelquartiers (Dach der Tiefgarage, Mke-TB₂) sind zur Begrünung auch Sträucher und mindestens 5 mittel- bzw. kleinkronige Bäume zu pflanzen. Der Grünflächenanteil des Innenhofes soll mindestens 60% betragen
- Die dem Wohnhof zugewandten Gebäudeseiten des geplanten Kaufhauses sind mit Klettergehölzen zu begrünen
- Die Müllplätze sind auf 3 Seiten mit Rankerästen zu umgeben, die mit Klettergehölzen begünstigt werden

Gebäude gemäß §83(1) und (4) BauO

- Die Fassaden sind als Lochfassade auszubilden. Fensteröffnungen müssen oberhalb von Wandflächen umgeben sein
- Fensteröffnungen müssen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sein
- Mit Ausnahme der Nordseite soll in beiden Quartieren der Wandanteil im Obergeschoss mindestens 60%, im Erdgeschoss mindestens 40% der Geschossoberfläche betragen
- Auf der Nordseite gelten mindestens 30% im Erdgeschoss
- Für Gebäudeverbinder gelten diese Festsetzungen nicht
- Eingangsbetonungen, Erker und andere Fassaden- und -rücksprünge (z.B. Gebäudeverbinder) dürfen max. eine Tiefe von 0,70m haben
- Als dominierendes Fassadenmaterial ist nur Putz zulässig, eingetribelt oder gestrichelt in der Palette der Erdtöne, ohne harte Kontraste oder bunthel Leuchtfarben sind unzulässig
- In den Teilbereichen Mke-TB₁, SQ₁-TB₁, WB-TB₂ und WB-TB₃ wird eine fiktive äußere Dachbegrenzungslinie von 45° festgesetzt. Innerhalb dieser Linie soll das Dach als nicht außen geneigtes Dach ausgebildet werden
- In den Teilbereichen Mke-TB₁, SQ₁-TB₁, WB-TB₂ und WB-TB₃ sind die Dachflächen nachfolgende Festsetzungen zu befolgen:
 - (1) Dachschicht, Dachbalken und Staffelschicht sind im Bereich der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachflächen nicht zulässig
 - (2) Dachaufbauten, Dachgaupen sind im Hotelquartier auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche nicht zulässig
 - (3) Im Quartier Waagestraße sollen auf der Gattseite (WB-TB₃) auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachfläche Gaupen ausgebildet werden
 - (4) Dachaufbauten sind mindestens 1,5m vom Gelände entfernt auszubilden
 - (5) Die Dachneigung der Gebäudeverbinder soll der Dachneigung der Nachbargebäude entsprechen. Abweichende Dachformen der Gebäudeverbinder sind möglich
 - (6) Als Dachbedeckung für geneigte Dächer sind nur unglasierte Dachziegel/Dachsteine in der Farbpalette rot-braun-anthrazit zulässig

Zeichenerklärung

gemäß Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Eingegrenzte Kerngebiete	§ 1 Abs. 4, § 7 BauNVO
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
O,6 Grundflächenzahl	§ 10 BauNVO
IV-V Zahl der Vollgeschosse im Mindest- und Höchstmaß	
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	
TH 34,9 Traufhöhe zwingend gemessen z.B. 34,9m über NN	
TH 32,9-35,0 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß gemessen z.B. 32,9-35,0m über NN	
Bauweise, Bauform, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
geschlossene Bauweise	
Bauweise	§ 23 (2) BauNVO
Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen öffentlich	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigte Zone	
Einfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
private Grünfläche	
Zweckbestimmung Spielplatz	
Pflanzungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen für Büume	
Anpflanzen für Sträucher	
Erhaltungsgebiet für Büume	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
FM funktionverbessernde Maßnahmen	
Sonstige Pflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
St Stellplätze	
Müllcontainerplatz	
TG Tiefgarage	
Spielplatz	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bebauender Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugrubens	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
Festsetzungen gemäß §9(1) und (4) BauO	
zulässige Dachform Satteldach	
zulässige Dachform Walmdach	
zulässige Dachform Flachdach	
zulässige Dachneigung in Grad	
Nachrichtliche Übernahme	
Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohnen	
Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarf	
Kulturdenkmal/Monumentale	
Abbruch von baulichen Anlagen	
Flurstücksgrenzen Bestand	
Flurstücksgrenzen Planung	
Flurstückskennern	
Bestandsgaben	
Wohngebäude/Gebäude mit öffentlicher Nutzung	
Nebengebäude	
Baum	
Höhenpunkt bezogen auf NN	

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ... erfolgt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 146 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Ratsversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind am ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... (Zeitung oder ortsübliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Der kostenmäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... (Zeitung oder ortsübliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung §3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom ... gebilligt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Ratsversammlung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ... in ... (8 Zeitungen oder amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Verordnungs- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Trägerschaft von Entschädigungsansprüchen (44, 248 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Neubrandenburg, den ... Oberbürgermeister

001/92 - 02