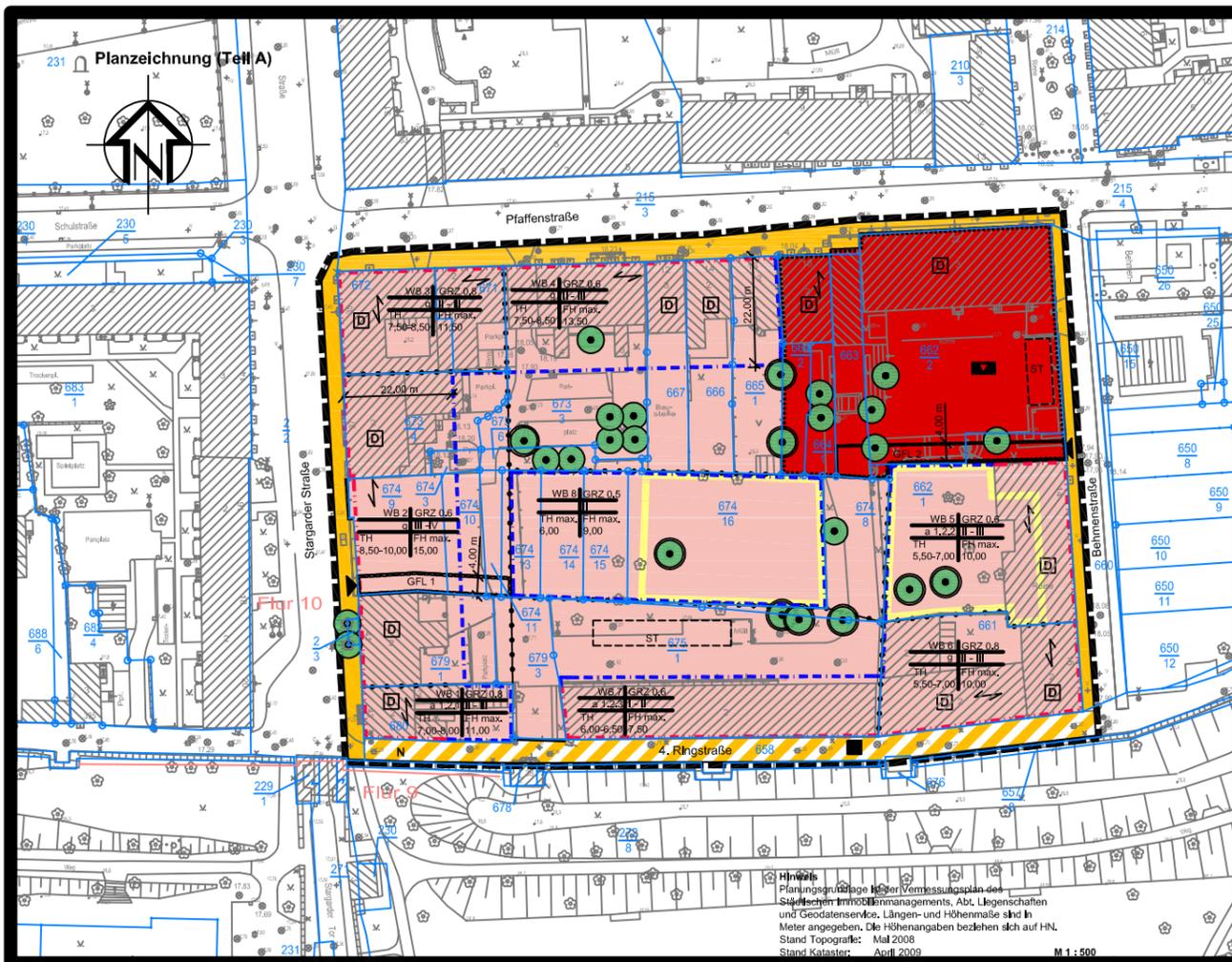




# SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "QUARTIER SCHAUSPIELHAUS"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.04.09 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 "Quartier Schauspielhaus", 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 Besonderen Wohngebiet (WB) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 a Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ und „Tankstellen“ nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Bauflächen WB 1, WB 2 und WB 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenen Höhenmaße die Oberfläche des Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt.
- 1.1.4 Als Traufhöhe gilt im Fall eines Staffelgeschosses die Höhe der Fußbodenoberkante über dem obersten Vollgeschoss. Als Firsthöhe gilt stets der oberste Punkt der Dacheindeckung.

#### 1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.2.1 Im Baufeld WB 1 darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Bereich der eingetragenen Baugrenze an der südlichen seitlichen Grundstücksgrenze von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden.
- 1.2.2 Im Baufeld WB 5 darf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Bereich der eingetragenen Baugrenze an der nördlichen seitlichen Grundstücksgrenze von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden.
- 1.2.3 Im Baufeld WB 7 muss gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO an der westlichen seitlichen Grenze von der geschlossenen Bauweise abgewichen und auf der Baulinie gebaut werden.
- 1.2.4 Folgende Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:
  - Überschreitung für Vordächer zur Stargarder Straße und Pfaffenstraße um 1,00 m
  - Überschreitung für Vordächer zur Behmenstraße um 0,75 m
  - geringfügige Abweichungen von max. 0,30 m.

#### 1.3 Erschließung

Die Breite des Leitungsrechtes auf dem Baufeld WB 2 darf im Bereich der Bebauung in einer Länge von höchstens 13,00 m auf 3,30 m reduziert werden.

#### 1.4 Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- 1.4.1 An den festgesetzten Standorten sind in der Stargarder Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zwei Rotdorne zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.4.2 Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück ein Baum gleicher Art neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 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 Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V)

#### 2.1 Fassaden zur Straßenseite

- 2.1.1 Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil soll mindestens 60 % betragen.
- 2.1.2 Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss(e), Drempeil und Dach zu gliedern.
- 2.1.3 Die Sockelhöhen der Gebäude müssen mindestens 0,40 m über OK Gehweg liegen.
- 2.1.4 Die Erdgeschosse der Gebäude sind gestalterisch zu betonen.
- 2.1.5 Zu den Straßenseiten sind Balkone nicht zulässig.
- 2.1.6 Bei Neubauten sind die Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 30 % der Fassadenfläche zulässig.
- 2.1.7 Bei Neubauten muss die Farbgebung der Fassaden innerhalb der Hellwertwerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe ausgeführt werden.

#### 2.2 Dächer

- 2.2.1 Bei Neubauten sind die Hauptdächer als Satteldächer in Traufstellung zur Straße auszuführen. Ausnahmsweise sind Staffelgeschosse zulässig, wenn sie mindestens um 1,00 m hinter die Flucht des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
- 2.2.2 Bei Neubauten sind zur Straßenseite Gauben und Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig.
- 2.2.3 Zur Straßenseite ausgerichtete Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.2.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur Dachziegel in den Farben Rot bis Braun verwendet werden.

#### 2.3 Fenster, Vordächer zur Straßenseite

- 2.3.1 Grundständig sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei funktioneller Notwendigkeit sind ausnahmsweise andere Formate zulässig.
- 2.3.2 Vordächer über Öffnungen im Erdgeschoss dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen.

#### 2.4 Einfriedungen zur Straßenseite

Einfriedungen dürfen höchstens 2,20 m hoch sein, zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk Rot bis Braun, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch Hecken sind zulässig.

#### 2.5 Werbeanlagen

- 2.5.1 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.
- 2.5.2 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m gegenüber der Fassadenoberfläche hervortreten und sollen insgesamt höchstens 0,50 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. Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht beeinträchtigen, sie sollen von diesen einen Abstand von mindestens 0,10 m einhalten. Firmen- und Hinweiszeichen an Eingangsbereichen sind gestalterisch unmittelbar beieinander anzubringen. Für Beschriftungen und Plakatierungen auf Schaufenstern darf nur ein Fünftel der jeweiligen Glasfläche genutzt werden.

## Planzeichenerklärung

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

**WB** Besondere Wohngebiete § 4a BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO  
**II - III** als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO  
**TH 6,00 - 9,00** Traufhöhe in m, als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO  
**TH max. 7,50** Traufhöhe in m, als Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO  
**FH max. 10,00** Firsthöhe in m, als Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO  
 - - - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

**g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO  
**a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO  
 - - - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO  
 - - - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**■** Flächen für den Gemeinbedarf  
**■** kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen  
 - - - Straßenbegrenzungslinie  
**■** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
**■** Verkehrsberuhigter Bereich  
 - - - Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss an die Verkehrsflächen

### 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

**■** Flächen, von denen das anfallende Niederschlagswasser nicht in das städtische Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden darf

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**●** Erhaltung von Bäumen (lt. § 26 a LNatSchG geschützter Baum)  
**●** Erhaltung von Bäumen sh. dazu textliche Festsetzung Nr. 1.4.1  
**●** Erhaltung von Bäumen sh. dazu textliche Festsetzung Nr. 1.4.2

### 8. Sonstige Planzeichen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
**ST** Flächen für Kfz-Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
**GFL 1** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Baufeldes WB 8 zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**GFL 2** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Baufelder WB 5, WB 7 und WB 8 zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
**↔** Firststrichung des Hauptdaches

### 9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**D** Baudenkmal lt. Liste der Stadt Neubrandenburg  
**N** Naturdenkmal lt. Liste der Stadt Neubrandenburg  
 - - - Flurgrenzen  
 - - - Flurstücksgrenzen  
 - - - Flurstücksnummer

### 10. Bestandsangaben

**■** Hauptgebäude  
**■** Nebengebäude  
 +73 Höhenpunkt, bezogen auf HN  
 Nutzungsstablonen:  

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. Mindest- u. Höchstmaß
Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß

### Hinweise

#### Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1, vom 14. Jan. 1998, S. 12, ff.).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation / archaische Untersuchung gewährleistet ist (§ 7 und 8 Abs. 5 DSchG M-V). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Neubrandenburg“ sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation haben die Bauherren und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg Tel. 0395 565-2097 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Stralsund Tel. 03831 291850.

#### Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde der Stadt Neubrandenburg zu konsultieren.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 26.05.04. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Aushang im Stadtanzeiger am 08.06.04 erfolgt.
2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 14.01.09 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am - durchgeführt worden.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 12.01.09 erfolgt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.08.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 18.12.08 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 09.01.09 bis zum 09.02.09 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Fleckh-Engel-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 jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.12.08 im Stadtanzeiger ersichtlich gemacht worden.
8. Der katastrmäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der Lagegrenzen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die AKL durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubrandenburg, 08.05.09  
 Siegel  
 gez. i. A. Leschke  
 Referatsleiter Kataster & Vermessung

Neubrandenburg, 18.05.09  
 Siegel  
 gez. i. V. H. Walter  
 Der Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.03 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVBl. M-V S. 410, 413)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)

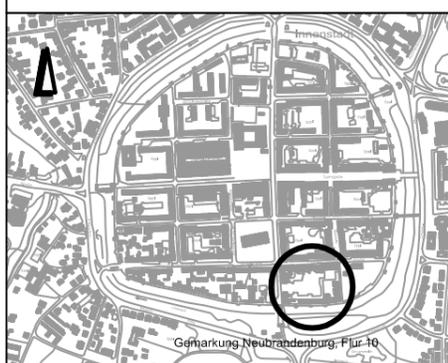
## Geltungsbereichsgrenzen:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Innenstadt. Es wird begrenzt durch:

- Im Norden:** den südlichen Straßenseiten der Pfaffenstraße,  
**im Osten:** den westlichen Bord der Behmenstraße sowie dessen geradlinige Verlängerung bis zur Stadtmauer,  
**im Süden:** die Innenseite der Stadtmauer an der 4. Ringstraße,  
**im Westen:** den östlichen Bord der Stargarder Straße sowie dessen geradlinige Verlängerung bis zur Stadtmauer.

Planungsgebiet ca. 1,57 ha

## Übersichtsplan



# STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 59 "Quartier Schauspielhaus"

## Satzung

FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Stadtplanung