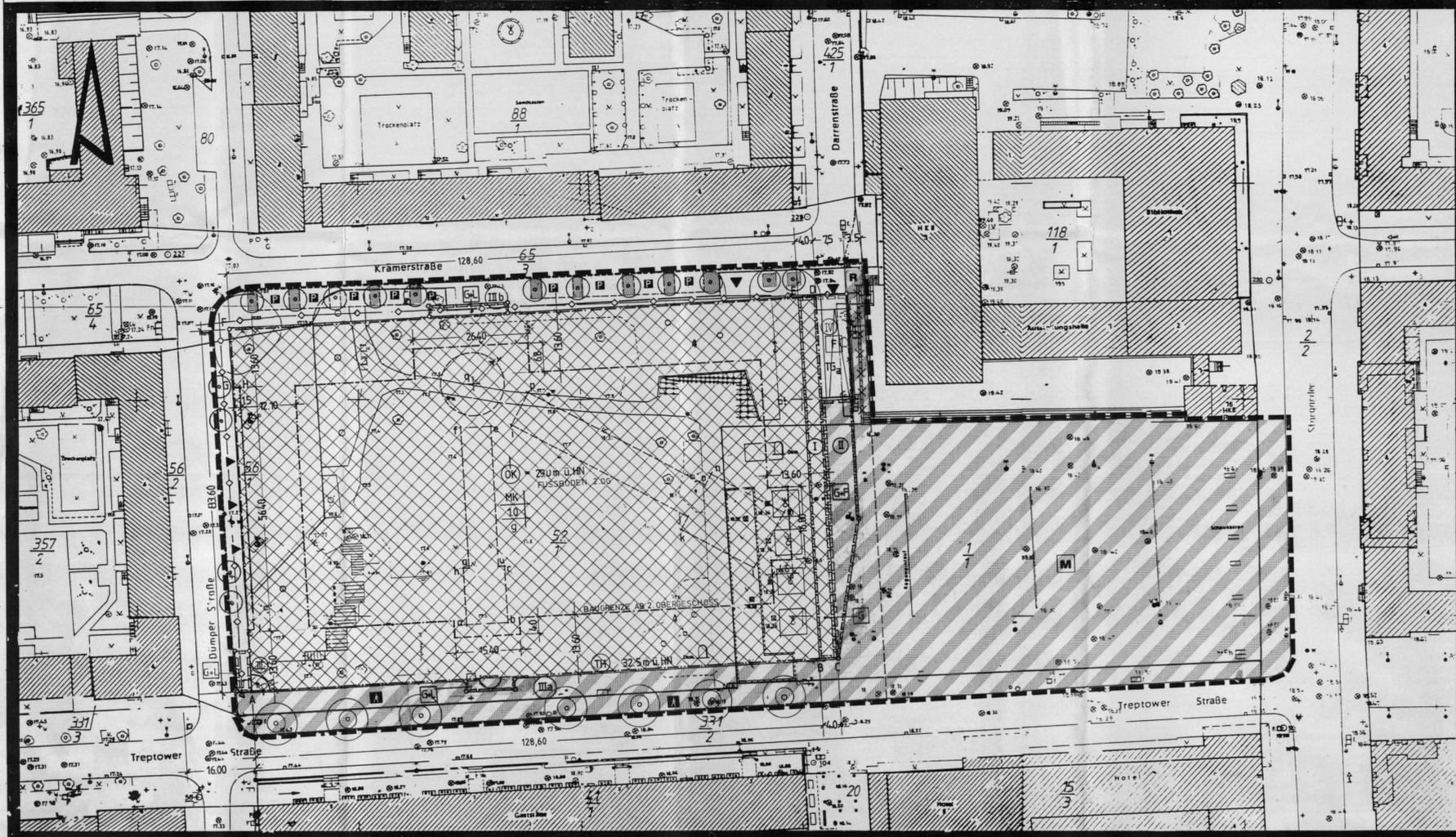




BEBAUUNGSPLAN Nr. 57 MARKTQUARTIER

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07.11.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEXT (TEIL B)

lexikalische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte der Branchen Baustoffe, Heimwerker, Gartenbedarf, Möbel und Büromöbel, KFZ-Handel, KFZ-Service und Tankstellen sowie Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaufstellung dienen, nicht zulässig. [§ 1 (5) BauGB und (9) BauNVO]
- Spielflächen sind im Erdgeschoß des Kerngebietes nicht zulässig. [§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 1 (5) und (7) BauNVO]
- Im Kerngebiet ist im Untergeschoß die Nutzung Tiefgarage, Lager und Haustechnik zulässig. [§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung

- Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Dachrand. Bei einer Bezugshöhe von 18,2 m über HN (Marktplatz) wird der sichtbare Dachrand (Trauf) mit einer Höhe von 14,3 m, entsprechend 32,5 m über HN, festgelegt. Dabei ist eine Abweichung von +/- 0,5 m zulässig. [§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO]
- Über der Decke des 2. Obergeschosses, die mit 29,0 m über HN festgesetzt wurde, sind Glasdächer bis max. 5 m Höhe sowie Glaskuppeln bis max. 10 m Höhe zulässig. Dabei ist eine Abweichung von +/- 0,5 m zulässig. [§ 9 (2) BauGB]
- Für Erker, Giebel, Risalite u. a. kann von der festgesetzten Traufhöhe (Punkt 4) bis zur Höhe eines Vollgeschosses bzw. bis zur Höhe einer Firsthöhe auf 20 % der Gesamtfassadenlänge ausnahmsweise abgewichen werden. [§ 16 (6) BauGB i. V. m. § 18 (2) BauNVO]

Überbaubare Grundstücksflächen

- Die Baulinie im Bereich der Dümperstraße kann im Mittelteil ausnahmsweise auf einer Länge von 57 m max. 1,50 m zurückgezogen werden. [§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO]
- Die Baulinie in der Treptower Straße und die Baugrenzen in der Kramerstraße können ausnahmsweise ab 1. Obergeschoß auf einer Gesamtlänge von 30 m bis max. 1,50 m vorspringen. [§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i. V. m. § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO]
- Die Baugrenze im 2. Obergeschoß (Innenbereich) darf ausnahmsweise bis max. 20 % der Gesamtlänge bis max. 1,50 m vorgezogen werden. [§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO]

Verkehrsflächen

- Im Kellergeschoß des Marktquartiers ist eine Tiefgarage mit 300 Plätzen zulässig. [§ 9 (1) Nr. 4. BauGB i. V. m. § 12 BauNVO]
- Auf der Fläche R ist nur Fahrverkehr für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge zulässig. [§ 9 (1) Nr. 11. BauGB]
- Auf der Fläche P sind 25 öffentliche Parkplätze zu errichten. [§ 9 (1) Nr. 11. BauGB]

Pflanzgebiete

- Im Straßenraum der Treptower Straße (Fußgängerbereich), der Kramerstraße und der Dümperstraße sind Bäume (nach Zeichnungseintrag) zu pflanzen:
 - Treptower Straße: mittelkronige Bäume
 - Dümper- und Kramerstraße: kleinkronige Bäume
 Die Lage der Bäume in der Treptower Straße kann im Wege der Ausnahme verändert werden. [§ 9 (1) Nr. 25. BauGB]

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Die Fläche I (Arkade) ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. [§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]
- Die Fläche II ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zu belasten. [§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]
- Die Flächen III, III a und III b sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neubrandenburg zu belasten. [§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]
- Die Fläche IV wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. [§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]

II. Hinweis

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

Planzeichenerklärung (Teil A)

gemäß Planzeichenerklärung vom 18.12.1990

Planfestsetzungen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		
	MK Kerngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 7 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
1,0	GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
	Traufhöhe über HN zwingend	
	Oberkante über HN zwingend	
3. Bauweise		
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
4. Baulinien, Baugrenzen		
	Baulinie	§ 9 (1) BauGB
	Baugrenze	§ 23 (2) BauNVO
		§ 23 (3) BauNVO
5. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkfläche	
	Fußgängerbereich	
	Marktplatz	
	Einfahrt	§ 9 (1) Nr. 4. BauGB
	Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 4. BauGB
6. Pflanzgebiete		
	Anpflanzgebiet für Bäume	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		
	Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit	§ 9 (1) Nr. 21. BauGB
	Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge	
	Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit	
	Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt	
	Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit	
8. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen	
	Tiefgarage	
	Grünflächen in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen	
Darstellung ohne Normcharakter		
	Flurstücksgrenzung mit Flurstücksnummer	
	Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg	
	Abriss der Stützmauer	
	Terrasse und Treppenanlage am HKB	

SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

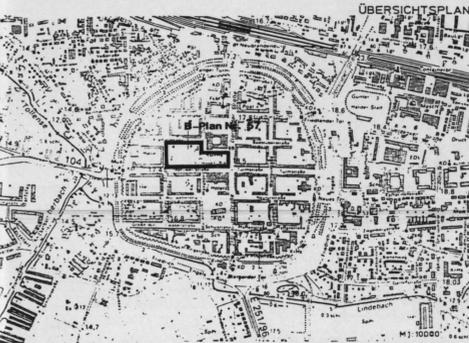
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.05.1994/16.11.1995. Die örtliche Bezeichnung des Aufstellungsgebietes ist durch Abruch im Stadtanzeiger erfolgt. Neubrandenburg, 06.12.1995
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Neubrandenburg, 02.07.1996
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.1996 durch den Oberbürgermeister durchgeführt worden. Neubrandenburg, 07.11.1996
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neubrandenburg, 02.07.1996
- Die Stadtvertretung hat am 23.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Neubrandenburg, 20.06.1996
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.06.1996 bis zum 20.07.1996 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Stadtplanungsamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.06.1996 im Stadtanzeiger ertätlich bekannt gemacht worden. Neubrandenburg, 20.06.1996
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-nächtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regelanträge können nicht abgelehnt werden. Neubrandenburg, 8.10.97
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neubrandenburg, 18.04.1997
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 12.12.1996 bis zum 18.04.1997 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 12.12.1996 im Stadtanzeiger ertätlich bekannt gemacht worden. Neubrandenburg, 18.04.1997
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.12.1996 erteilt. Neubrandenburg, 18.04.1997
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 12.12.1996 erteilt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.12.1996 bestätigt. Neubrandenburg, 18.04.1997
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Neubrandenburg, 24. März 1998
- Die Erteilung 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, sind am 1. April 1998 im Stadtanzeiger ertätlich bekannt gemacht worden. In der Bebauungsplanung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44, 24.6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1. April 1998 in Kraft getreten. Neubrandenburg, 14. Mai 1998

GELTUNGSBEREICHSGRENZEN

- im NORDEN : die Kramerstraße und das HKB
- im OSTEN : die Stargarder Straße
- im SÜDEN : die Treptower Straße
- im WESTEN : die Dümperstraße

PLANBEREICH :



NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 57 "MARKTQUARTIER"

GEMARKUNG NEUBRANDENBURG
FLUR 10

SATZUNG Stand 06.09.1996
STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG

Rechtlich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Förderrichtlinie vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) gegenüber den Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf die der Kartenausschnitt (ing.-tech. Vermessung) in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand vom Juli 1994.