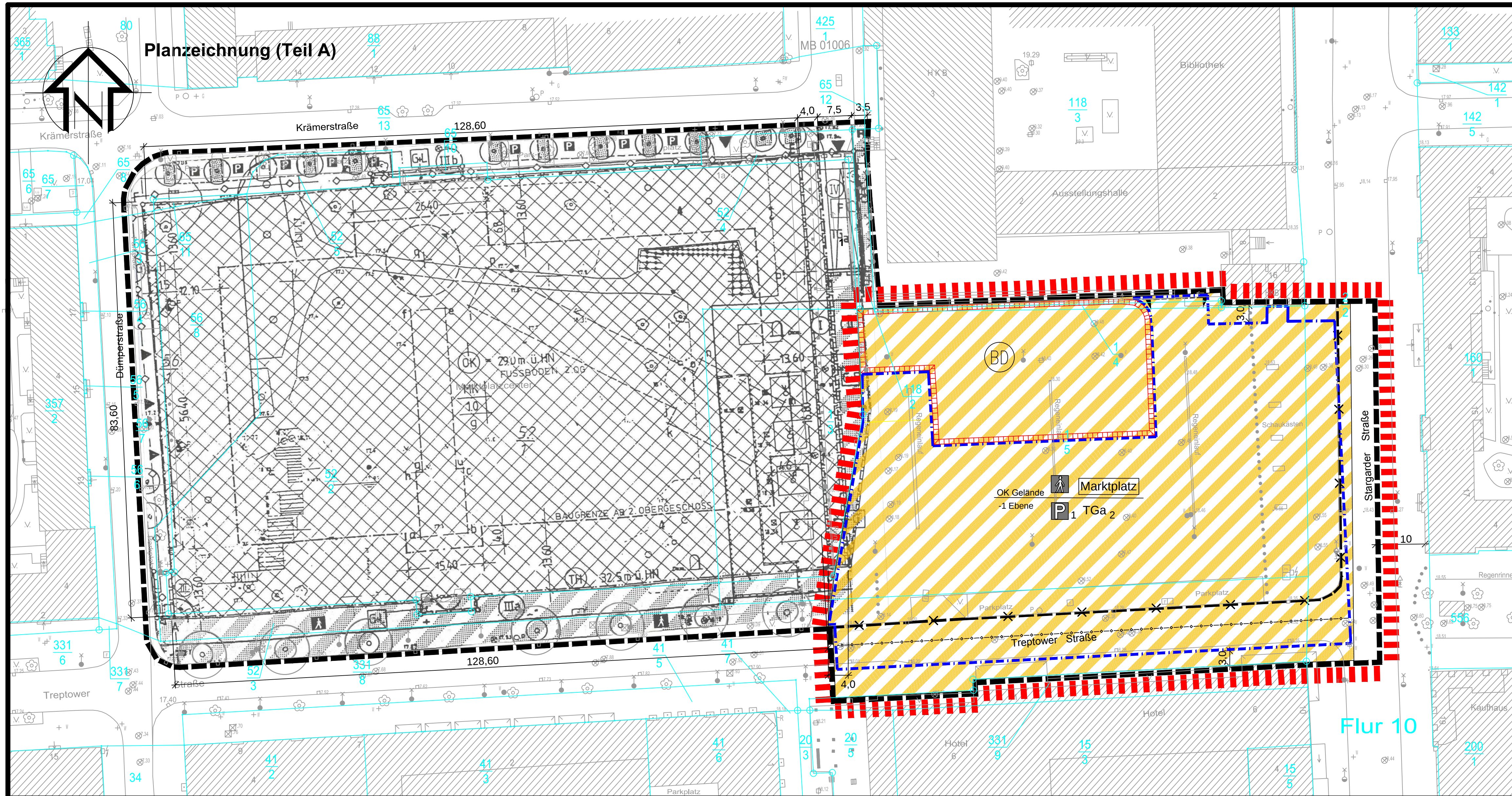




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Marktquartier"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 09. 04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO 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 31.01.08 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Marktquartier", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 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 Zurschaustellung dienen, nicht zulässig. [§ 1 (5) BauGB und (9) BauNVO]
- Spielhallen 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 (Traufe) 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. Obergeschoss, die mit 29,0 m über HN festgesetzt wurde, sind Glasdächer bis max. 5,0 m Höhe sowie Glaskuppeln bis max. 10 m Höhe 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 57,0 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 Krämerstraße können ausnahmsweise ab 1. Obergeschoss auf einer Gesamtlänge von 30,0 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 Marktplatzcenters 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]

12a. Die private Parkfläche P ist nur in einem Geschoss (-1 Ebene) unter dem Marktplatz zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pflanzgebote

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 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, 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]

Hinweis

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

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MK Kerngebiet	§ 7 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1,0 GRZ Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
TH Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe über HN zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
OK Oberkante über HN zwingend	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
g geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
--- Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
- - - Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze für TG Marktplatz	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	
Private Parkfläche	
Fußgängerbereich	
Einfahrt Marktplatzcenter	
Tiefgarage Marktplatzcenter	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
TGa 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TGa 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzgebot für Bäume	
6. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Tiefgarage	
Abriß der Stützmauer, Terrasse und Treppenanlage am HKB	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit	
Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge	
Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt	
Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit	
Geltungsbereich entfällt	
Umgrenzung der 1. Änderung	
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
Bodendenkmal gemäß § 2 und 7 DSchG M-V	
Schmutzwasserleitung im Bereich Tiefgarage	
Bestandsangaben	
Flurstücksgrenzen mit -nummer	
vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen	
Hauptgebäude	
Nebengebäude	
Hinweis	
- Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bebauungsplanes sind auf HN. Stand Topografie: März 2002 - Dez. 2002 Stand Kataster: Mai 2006	
* Die Einfügungen der 1. Änderung sind Kursiv rot gedruckt.	

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 Teil I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO 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 LPiG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (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 23.05.06 (GVBl. M-V S. 194)
- 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)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 27.06.02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 31.07.02 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 19.09.02 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG).
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 06.10.05 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.06.03 und 05.10.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.08.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.09.05 bis zum 24.10.05 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abteilung Stadtgestaltung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.09.05 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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 abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 23.08.06
gez. I.A. Leschke
Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 05.10.05 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.01.08 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 BauGB am 31.01.08 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 31.01.08 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, 10.04.08
Siegel
gez. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jemand eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung am 16.04.08 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Träger öffentlicher Belange und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 i. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 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 16.04.08 in Kraft getreten.

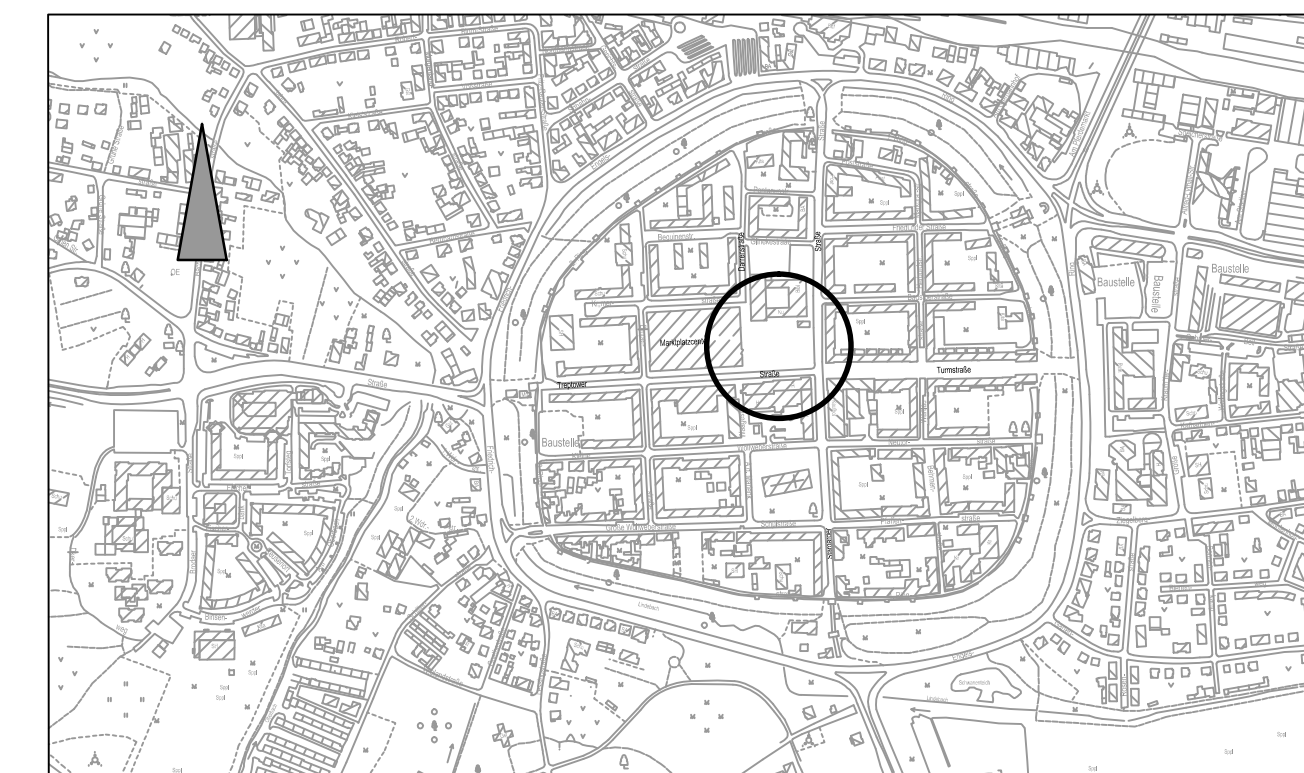
Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden : die Krämerstraße und das HKB
im Osten : die Stargarder Straße
im Süden : die Treptower Straße

Geltungsbereichsgrenzen der 1. Änderung:

im Norden : durch die südliche Kante der Freitreppenanlage des HKB
im Osten : durch die Stargarder Straße (westliche Bordsteinkante) im Abstand von 10 m zur Bebauung Ostseite
im Süden : durch die südliche Flurstücksgrenze von 331 / 8 zu 331 / 9
im Westen : durch die westliche Flurstücksgrenze von 1 / 5 zu 1 / 3
Planbereich : ca. 2,05 ha + 0,19 ha
Planungsgebiet : ca. 0,8 ha 1. Änderung

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Marktquartier"

Satzung

M 1: 500

Gemarkung

Neubrandenburg

Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abt. Stadtgestaltung