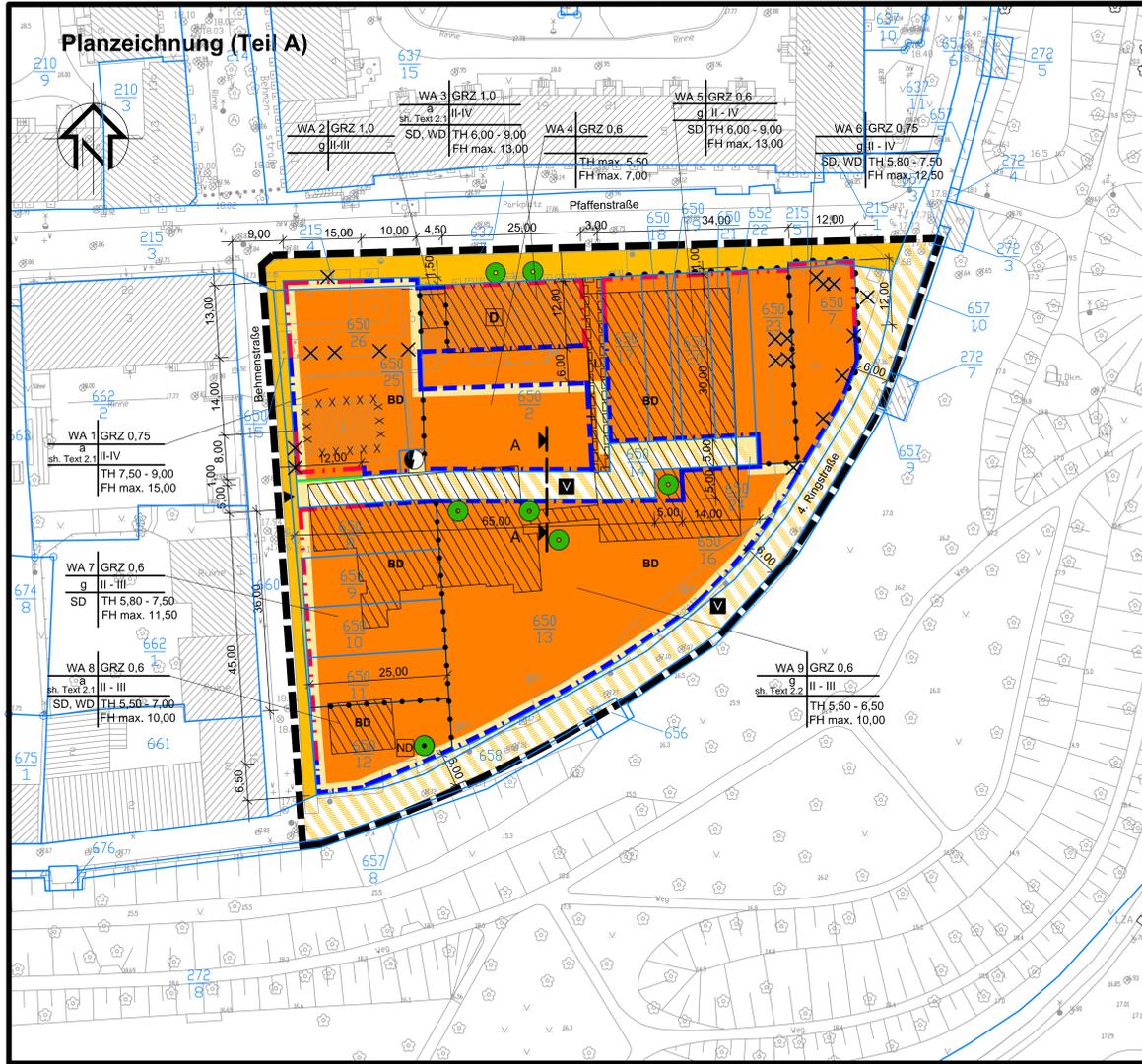




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 89 "Quartier Pfaffen-/Behmenstraße Südost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 17.04.08 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 "Quartier Pfaffen-/Behmenstraße Südost", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
 - II - III** Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 4 BauNVO
 - TH 6,00 - 9,00** Traufhöhe in m, als Mindest- und Höchstmaß
 - TH max. 7,50** Traufhöhe in m, als Höchstmaß
 - FH max. 10,00** Firsthöhe in m, als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 - a** abweichende Bauweise Abweichungen sh. Text Nr. 2.1 § 22 Abs. 3 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - g** geschlossene Bauweise § 22 Abs. 3 BauNVO
 - a** abweichende Bauweise Abweichungen sh. Text Nr. 2.1 § 22 Abs. 3 BauNVO
 - Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität - Transformatorstation
 - Flächen, auf denen Niederschlagswasser über Riegeln zu versickern ist
 - Flächen, von denen das anfallende Niederschlagswasser nicht in das städtische Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden darf
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen sh. Text Nr. 3
 - Erhalten von Bäumen sh. Hinweise Naturschutz
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Abbruch vorhandener Gebäude
 - Fällung von Bäumen
 - SD, WD** Satteldach/Walmdach
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - BD** Ausschlussflächen Bodendenkmal
 - BD** Bodendenkmal
 - D** Baudenkmal
 - ND** Naturdenkmal
 - Flurstücksgrenze
 - 650 1** Flurstücknummer
- Bestandsangaben**
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Höhenpunkt, bezogen auf HN

Nutzungsschablonen:

Nutzung	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschosszahl als Mindest- u. Höchstmaß	Traufhöhe als Mindest- u. Höchstmaß	Firsthöhe als Höchstmaß
Baufeld-Nr.				
Bauweise				
Dachform				

Kennzeichnung der Änderungen gegenüber der Fassung der zweiten Auslegung des Bebauungsplan - Entwurfs vom August 2007

-Text Darstellung entfällt
-Text geänderte Darstellung

Hinweise zur Planzeichnung (Teil A)

Planungsgrundlage ist der Vermessungsplan des Städtischen Immobilienmanagements, Abt. Liegenschaften und Geodateservice. Längen- und Höhenmaße sind in Meter angegeben. Die Höhenangaben beziehen sich auf HN.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Längenmaße dienen der Festlegung der Baulinien und Baugrenzen sowie der Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung.

Stand Topografie Mai 2005
Stand Kataster März 2008.

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 der Bekanntmachung vom 14. Jan. 1998, S. 12 ff.).

Auf den gekennzeichneten Ausschlussflächen ist das Bodendenkmal mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits zerstört worden.

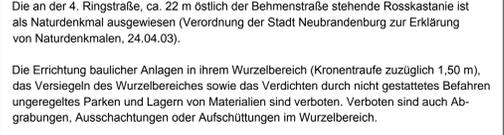
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation /archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 7 und 6 Abs. 5 DSchG M-V). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte 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 Bodendenkmalen erhalten sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg Tel. 0395 555-2097 bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Stralsund Tel. 03831 291850.

Naturschutz
Die an der 4. Ringstraße, ca. 22 m östlich der Behmenstraße stehende Rosskastanie ist als Naturdenkmal ausgewiesen (Verordnung der Stadt Neubrandenburg zur Erklärung von Naturdenkmälern, 24.04.03).

Die Errichtung baulicher Anlagen in ihrem Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m), das Versiegeln des Wurzelbereiches sowie das Verdrichten durch nicht gestattetes Befahren ungeräumtes Parken und Lagern von Materialien sind verboten. Verboten sind auch Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufsichtungen im Wurzelbereich.

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

Querschnitt Anleierstraße, Schnitt A - A



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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.99 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 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

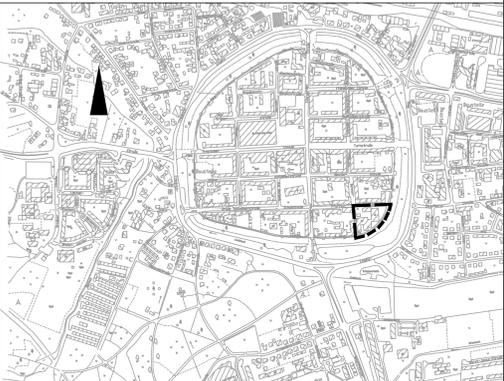
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 16.12.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 16 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 29.12.04 erfolgt.
 - Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 04.02.06 und am 05.10.07 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPiG).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom - bis - durchgeführt worden.
 - Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 22.02.07 erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.07 und vom 05.10.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 15.03.07 den 1. Entwurf und am 06.09.07 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.04.07 bis zum 06.05.07 (1. Entwurf) und vom 08.10.07 bis zum 22.10.07 (2. Entwurf) während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, 3. Obergeschoss, 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 jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.07 und am 26.09.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der katastermäßige Bestand 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, 24.04.08
gez. I. A. Leschke
Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 22.02.07 und am 06.10.07 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 17.04.08 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 17.04.08 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.04.08 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, 05.05.08
gez. Dr. Paul Krüger
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 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 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 der Hauptsatzung am 07.05.08 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. 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 07.05.08 in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

Norden: durch die Pfaffenstraße (südliche Bordsteinkante)
Osten: durch die Innenseite der Stadtmauer
Süden: durch die Innenseite der Stadtmauer
Westen: durch die Behmenstraße (östliche Bordsteinkante)

Planungsgebiet : ca. 0,87 ha

Übersichtsplan



Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten **ausnahmsweise zulässige Nutzungen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) **nicht zulässig**.
 - In der möglichen **Höchstzahl der Geschosse** ist die Errichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses als Vollgeschoss enthalten. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden **Höhenmaße** OK Gehweg am Gebäudeeingang bestimmt. Als **Traufhöhe** gilt im Fall eines Staffelgeschosses die obere Gebäudekante des unter diesem liegenden Geschosses.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden folgende Abweichungen von der geschlossenen Bauweise festgesetzt:
 - Baufeld WA 1** An der südlichen Grenze muss bis zu einer Bautiefe von mind. 12,00 m (gemessen ab straßenseitiger Baulinie) auf einer Linie gebaut werden, die in einem Abstand von 1,00 m zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft.
 - Baufeld WA 3** An der östlichen Grenze muss bis an die für die Leitungsrechte festgesetzte Fläche herangebaut werden.
 - Baufeld WA 8** An die südliche Grundstücksgrenze muss nicht herangebaut werden.
 - Im **Baufeld WA 9** gelten 20,00 m (gemessen ab straßenseitiger Baugrenze) als seitliche Grundstücksgrenzen, an die herangebaut werden muss.
 - Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 werden folgende **Ausnahmen** von der Einhaltung der **Baulinien und Baugrenzen** zugelassen:
 - Überschreitung für Vordächer an Hauseingängen zur Pfaffenstraße um 1,00 m
 - Überschreitung für Vordächer an Hauseingängen zur Behmenstraße um 0,75 m
 - geringfügige Abweichungen von max. 0,30 m
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Anpflanzen von Bäumen**
An den festgesetzten Standorten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:
 - Pfaffenstraße** 2x Scharlachkirche (Prunus sargentii „Rancho“)
Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
 - Wohnweg** 1x Gingko (Ginkgo biloba „Princeton Sentry“)
Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
 - Baufeld WA 9** 4x Hainbuche (Carpinus betulus „Frans fontaine“)
Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
 - 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 LBauO M-V werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:
 - Fassaden zur Straßenseite**
 - Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil soll mindestens 60 % betragen.
 - Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss(e), Drempeel und Dach zu gliedern.
 - Die Sockelhöhen der Gebäude (nicht identisch mit der Höhe des Fußbodens über Terrain) müssen zwischen 0,30 m und 0,60 m über OK Gehweg liegen.
 - Die Erdgeschosszonen der Gebäude sind gestalterisch zu betonen.
 - Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 30 % der Fassadenfläche zulässig.
 - Die Farbgebung der Fassaden muss innerhalb der Hellbezugswerte 30 und 70 liegen, davon angenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe ausgeführt werden.
 - Zur Pfaffen- und Behmenstraße sind Balkone und Loggien nicht zulässig.
 - Beim Eckgebäude Pfaffen-/Behmenstraße ist eine gestalterische Betonung der Quartiersecke vorzunehmen.
 - Dächer**
 - Die Hauptdächer sind 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. Als Traufhöhe gilt in diesem Fall die obere Gebäudekante unter dem Staffelgeschoss.
 - Zur Straßenseite sind Giebel- und Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge des Gebäudes zulässig.
 - Zur Straßenseite sind Dachschneitten unzulässig.
 - Zur Straßenseite dürfen nur Dachziegel in den Farben Rot bis Braun oder Metall in Materialfarbe oder Anthrazit verwendet werden.
 - Fenster, Haustüren, Tore zur Straßenseite**
 - Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei funktioneller Notwendigkeit sind ausnahmsweise andere Formate zulässig.
 - Die Gebäude müssen Haustüren zur Straßenseite erhalten.
 - Vordächer über den Eingangstüren dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen.
 - Einfahrten sind mit blickdichten, vorzugsweise zweiflügeligen Toren zu verschließen, die Tore dürfen höchstens 0,50 m hinter die Fassade zurücktreten. Tordurchfahrten von benachbarten Grundstücken sollen nicht nebeneinander angeordnet werden.
 - Einfriedigungen zur Straßenseite**
 - Einfriedigungen dürfen höchstens 2,00 m hoch sein, zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk Rot bis Braun, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch Hecken sind zulässig.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen im Straßenraum der 4. Ringstraße sind nur als nicht ortsfeste Aufsteller zulässig.

STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 89
"Quartier Pfaffen-/Behmenstraße Südost"

Satzung

Gemarkung Neubrandenburg Flur 10

FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschafts und Soziales
Abteilung Stadtplanung

M 1 : 500