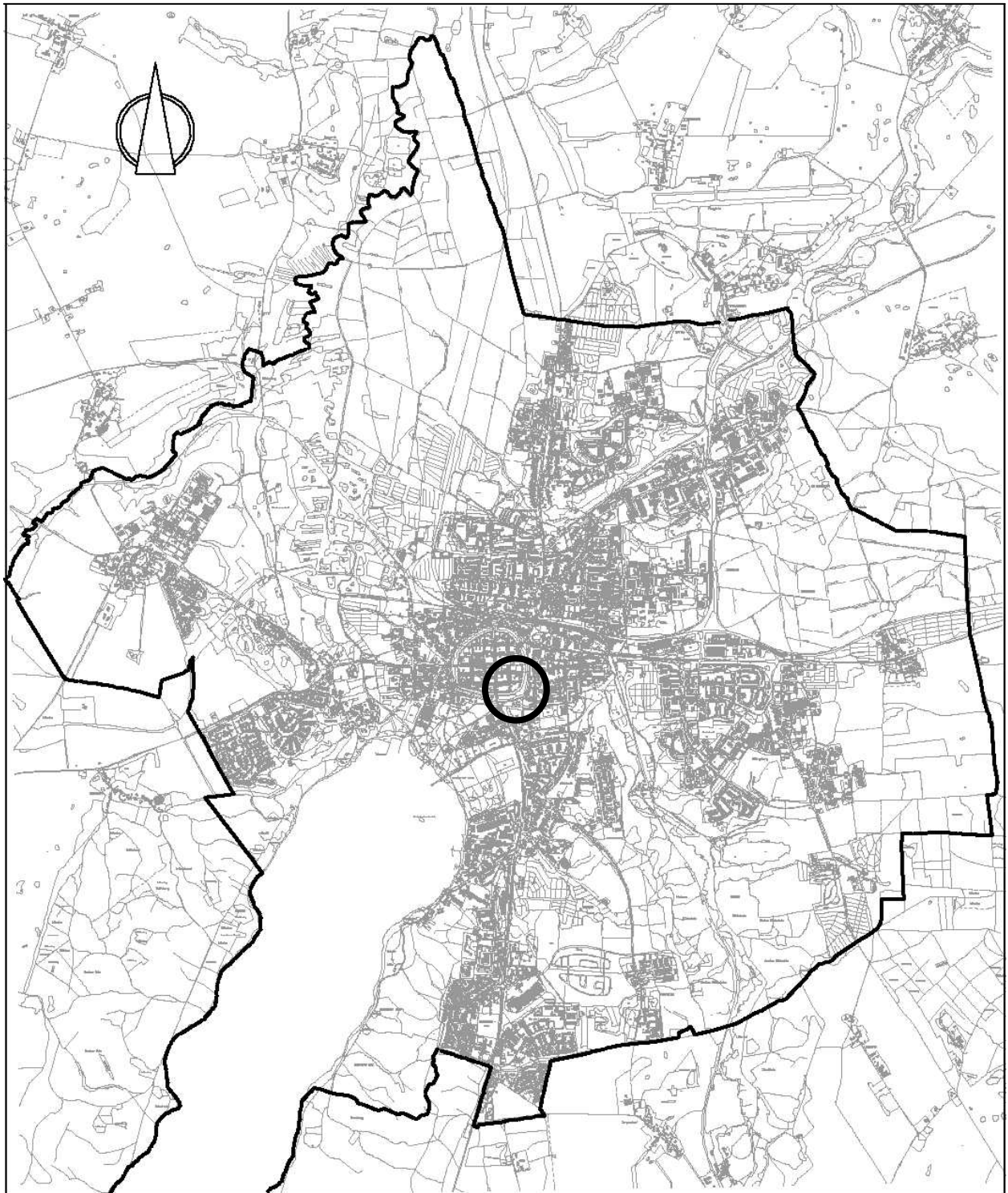


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 89

„Quartier Pfaffen-/Behmenstraße Südost“

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Quartier Pfaffen-/Behmenstraße Südost“

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
 - 2.3 Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen**
 - 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.2 Entwicklung aus dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt
 - 4.3 Berücksichtigung der Erhaltungssatzung für das Gebiet Innenstadt
 - 4.4 Berücksichtigung der Stadtbildplanung für die Innenstadt
- 5 Ausgangsbedingungen, Beschaffenheit des Plangebietes**
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Grünordnungskonzept
 - 6.3 Konzept zur Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Planfestsetzungen
 - 6.4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 6.4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4.3 Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 6.4.4 Festsetzungen zu Verkehrsanlagen
 - 6.4.5 Festsetzungen zu Versorgungsanlagen
 - 6.4.6 Festsetzungen zu Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7 Denkmalschutz**
 - 7.1 Bodendenkmal
 - 7.2 Baudenkmal
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V)**

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschloss in ihrer Sitzung am 16.12.2004, für das Gebiet „Altes Krankenhaus Pfaffenstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach dem Abbruch der Bebauung an diesem Standort, die als städtebaulicher Missstand im Sanierungsgebiet „Altstadt“ definiert worden war, sollen dort auf einer Fläche von ca. 0,87 ha die Grundlagen für eine Neubebauung des Quartiers geschaffen werden. Mit der Neuordnung und Wiederbebauung des Areals wird eine störende Baulücke geschlossen und die Attraktivität des Stadtzentrums als Wohnstandort erhöht.

Die Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere :

- die Ermöglichung attraktiven und kostengünstigen Wohnungsbaus in der Innenstadt als Alternative zum Bauen im Eigenheimgebiet und
- die der Lage in der Innenstadt angemessene städtebauliche Gestaltung des Stadtquartiers.

Am 15.03.07 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. In diesem Zusammenhang erfolgte die Änderung des Titels in B-Plan Nr. 89 „Quartier Pfaffen-/Behmenstraße Südost“. Da die Beteiligung der Öffentlichkeit Änderungs- und Ergänzungsnotwendigkeiten, die die Grundzüge der Planung berühren, hervorbrachte, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 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 Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i.d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVObI. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Meckl.burg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVObI. M-V S. 102)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVObI. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVObI. M-V S.560)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVObI. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.05 (GVObI. M-V S. 574)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVObI. 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)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 22.06.06
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für den Bereich der Innenstadt i.d.F. der Bekanntmachung 30.04.01 (Stadtanzeiger Nr. 4, 10. Jahrgang)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg
 - Stand Topographie: Mai 2005
 - Stand Kataster: März 2008
 - Höhenbezugssystem: HN
 - Lagebezug: System Neubrandenburg
 - im Maßstab: 1 : 500
- Städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadt“, Entwurf der 2. Fortschreibung, Stand Mai 2006 zur Auslegung bestimmt durch Beschluss der Stadtvertretung v. 06.07.06
- Stadtbildplanung Neubrandenburg
Herausgeber: BIG Städtebau Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2000

2.3 Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß §13 Abs.1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren der Planaufstellung angewandt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung u. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen bei diesem Bebauungsplan vor.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenfalls ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können) nicht anzuwenden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha.

Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 215/4, 215/5, 650/2, 650/7, 650/8, 650/9, 650/10, 650/11, 650/12, 650/13, 650/14, 650/17, 650/18, 650/19, 650/20, 650/21, 650/22, 650/23, 650/24, 650/25, 650/26 (Quartiersfläche), Teilflächen des Flurstückes 215/ 3 (Pfaffenstraße), Teilflächen des Flurstückes 656 (Wiekhaus), Flurstück 650/15 und Flurstück 660 (Behmenstraße) sowie Flurstück 650/16 und Teilflächen des Flurstückes 658 (4. Ringstraße).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Innenstadt.

Es wird begrenzt durch

im Norden:	den südlichen Straßenbord der Pfaffenstraße und dessen geradlinige Verlängerung bis zur Stadtmauer,
im Osten und Süden:	die Innenseite der Stadtmauer an der 4. Ringstraße,
im Westen:	eine Parallele im Abstand von 6.75 m östlich der westlichen vorderen Gebäudeflucht der Bebauung der Behmenstraße (geplanter östlicher Straßenbord der Behmenstraße).

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet „WA“ entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 2. Änderung, 18. Mai 2005, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche „W“ dargestellt ist. Durch planerische Vorsorgemaßnahmen soll die Innenstadt auch als Wohnstandort Anziehungskraft erhalten.

Damit genügt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt

Der städtebauliche Rahmenplan Innenstadt in der Fassung des Entwurfes der 2. Fortschreibung 2006 sieht für Block 26 („Krankenhaus-Block“: Pfaffenstraße, Behmenstraße, 4. Ringstraße) die Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung mit Wohnhäusern auf kleinen Parzellen vor. Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses, als Baudenkmal geschützt und in der Denkmalliste der Stadt verzeichnet, soll erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes.

4.3 Berücksichtigung der Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB (zuletzt geändert am 30.04.01), fordert die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Grundstücksüberbauung sowie in den Bauvorschriften zur Gestaltung die Erhaltungssatzung. Entstehen soll ein Wohnquartier ähnlich den benachbarten Baublöcken, mit straßenbegleitender zwei- bis dreigeschossiger Randbebauung, stadttypischen Eckausbildungen und maßvollen Fassaden.

4.4 Berücksichtigung der Stadtbildplanung für die Innenstadt

Die Stadtbildplanung empfiehlt die Gestaltung der Großen Wollweber- und Pfaffenstraße als „Historische Achse“ der Innenstadt – geschichtsträchtig, romantisch, mit kleinteiligen Häusern. Die historische Bausubstanz soll erhalten, Neubauten durch Weiterentwicklung handwerklicher Detailausbildung in zeitgemäßer Architektur errichtet werden. Vorgeschlagen werden zwei- bis dreigeschossige traufständige Gebäude mit eingeschränkten Dachausbauten, Lochfassaden und stehenden Öffnungen, Der Straßenraum soll durch Vorbauten am Anfang und Ende der Pfaffenstraße optisch verengt werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seinen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Grundstücksüberbauung sowie in den Bauvorschriften zur Gestaltung die Stadtbildplanung.

5 Ausgangsbedingungen, Beschaffenheit des Plangebietes

Das Gebiet ist im April 2005 von seiner vorherigen Bebauung, einem in den 1960-er Jahren errichteten und in der Folgezeit teils provisorisch erweiterten Krankenhauskomplex, geräumt worden. Nach Entfernung auch der Kellergeschosse wurden die Baugruben mit Kies verfüllt und ein Planum hergestellt. Das Gelände weist eine fast ebene Topographie auf. Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 0,3 m.

Stehen blieben an der Pfaffenstraße das ehemalige Krankenhaus, ein unter Denkmalschutz stehender zweigeschossiger Bau aus den 1930-er Jahren („Heimatsstil“) sowie im Blockinnern ein großes Trafoge-

bäude. Während das Krankenhaus-Gebäude leer steht, ist ein Trafo noch in Betrieb. Er wird weiterhin für die Versorgung des Bereiches benötigt.

Der Bereich liegt in der flächendeckend als Bodendenkmal geschützten Altstadt.

Beim Abbruch der alten Bausubstanz musste bereits ein Teil der auf dem Gelände stehenden Bäume technologiebedingt gefällt werden. Weitere Bäume befinden sich entlang der 4. Ringstraße und an der Ecke Pfaffen-/Behmenstraße.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der baulichen Neuordnung wird im südlichen Bereich der Innenstadt ein attraktiver Wohnstandort erschlossen. Das Konzept unterstützt eine kleinteilige Parzellierung des Baulandes sowie eine individuelle Bebauung und Nutzung der Grundstücke. Neben dem Bau von Wohnungen werden weitere, das Wohnen nicht beeinträchtigende, jedoch der Lage im Stadtzentrum gerecht werdende Nutzungen ermöglicht.

Im Unterschied zur vorherigen, der Umgebung in Maßstab und städtebaulicher Gestalt unangemessenen Bebauung entstehen an den Straßen durch begleitende Gebäude wieder städtische Raumkanten, die die Wirkung der stadtbedeutsamen Baudenkmale Schauspielhaus und Altes Krankenhaus fördern und der Ringstraße an ihrer Stadtseite wieder eine bauliche Fassung geben.

Alle Grundstücke liegen an öffentlichen Straßen und sind über diese sowie eine zusätzliche hofseitige Anbindung, die auf Grund der Bebauungsstruktur für eine optimale Nutzung sinnvoll ist, erschließbar. Wegen der hohen Zahl der Anlieger an der inneren Quartierserschließung (ca. 8 Grundstückseigentümer und 25 Eigentümer in zwei Eigentümergemeinschaften) ist die Übertragung der laufenden Unterhaltung und Instandhaltung wie auch der Verkehrssicherungspflicht an diese als nicht zweckmäßig anzusehen. Die Straße wird daher in öffentliche Trägerschaft übernommen. Sowohl bei der Erstellung als auch bei der laufenden Unterhaltung entfällt auf die Stadt als zusätzliche Last nur die künftige Instandhaltung der Straße, denn Winterdienst und Straßenreinigung werden durch die Anlieger erledigt und eine Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

Der notwendige ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken untergebracht.

Die neue Quartierbebauung soll die Gebäudemaßstäblichkeit der in der Innenstadt vorhandenen Bebauung weiterführen, jedoch in deutlichem Kontrast zu den Bauten der 1960-er bis 1980-er Jahre stehen. Traditionelle und für die Innenstadt typische Gliederungselemente sollen durch zeitgemäße Formen und Materialien ergänzt und belebt werden.

6.2 Grünordnungskonzept

Gemäß städtebaulichem Rahmenplan für die Innenstadt sind im Gebiet des Bebauungsplanes keine Grünflächen vorgesehen. Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, deren Größe durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bestimmt wird, sind zwar gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen. Im baurechtlichen Sinne gelten sie jedoch als Bauflächen und werden daher nicht als Grünflächen dargestellt.

Im Baufeld WA 8 befindet sich eine Kastanie, die als Naturdenkmal geschützt ist (Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen, Stadtanzeiger 23.04.07). In der Anlage zur VO wird sie als „solitär gewachsener, äußerlich gesunder, alter Baum mit einer mächtigen Krone“ bezeichnet. Dieser Baum muss erhalten werden.

Zur Neuanpflanzung werden zwei Solitärbäume im Straßenraum, die den Eingang des Alten Krankenhauses flankieren, sowie mehrere schmalkronige Bäume zur Gliederung und Auflockerung des Quartierinneren ausgewiesen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Fällung einer nach § 27 LNatG M-V geschützten aus fünf

Pappeln bestehenden Baumreihe sowie von sechs nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Neubrandenburg geschützten Einzelbäumen unvermeidbar. Darunter befindet sich eine große Platane an der Pfaffen-/Ecke Behmenstraße, die aufgrund erheblicher Stammschäden nicht erhalten werden kann. In Anwendung des Erlasses zum Alleenschutz vom 19. April 2002 und von § 6 der Gehölzschutzsatzung sind für den Verlust dieser Bäume 30 Ersatzbäume zu pflanzen. Bei Berücksichtigung der sechs innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Bäume ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 24 Ersatzbäumen bzw. eine einmalige Ausgleichszahlung von 8.868,-EUR, die zweckgebunden für die Ergänzung und Weiterentwicklung einer vorhandenen Allee (Langefurtsweg in der Tollenseniederung) verwendet werden soll.

6.3 Konzept zur Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Sicherung der Ver- und Entsorgung für das im Stadtzentrum gelegene, bis vor kurzem bebaute Gebietes wurde bereits durch den städtebaulichen Rahmenplan „Innenstadt“ geprüft und wird vorausgesetzt. Nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern gibt es folgende Konzepte für das Gebiet:

- Elektroversorgung

Zur Sicherung der Stromversorgung des umliegenden Ortsnetzes und der geplanten Neubebauung wird als Ersatz für die vorhandene Station an der Behmenstraße die Aufstellung einer Kompakttransformatorstation notwendig.

Um einerseits einem ungestörten Straßenbild, andererseits den Forderungen nach Zugänglichkeit, Emissionsschutz und Kostenminimierung bei der Erneuerung zu entsprechen, werden ein Trafostandort an der Erschließungsstraße im Quartierinneren festgesetzt.

- Fernwärmeversorgung

Als Energieträger für die Wärmeversorgung der geplanten Bebauung wird von den Stadtwerken Neubrandenburg Fernwärme empfohlen, Anbindepunkt ist der vorhandene Heizkanal im Gehwegbereich vor dem Gebäude Pfaffenstraße 24.

- Gasversorgung

Entsprechend der Satzung über den Anschluss und die Benutzung leitungsgebundener Energieträger, Fernwärme, Gas und Elektroenergie in der Stadt Neubrandenburg (Beschluss der Stadtvertretung v. 03.09.92) kommen für die Wärmeversorgung des Bereiches nur Fernwärme und Elektroenergie in Betracht. Die Gasleitung in der Pfaffenstraße wurde stillgelegt.

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der geplanten Neubebauung wird über das bestehende Netz mittels Einbindungen in das Leitungsnetz der Behmen- und Pfaffenstraße abgesichert. Innerhalb des Gebietes ist eine Ringleitung zu verlegen. Die Hausanschlüsse sind von der Ringleitung bzw. direkt von der Leitung Pfaffenstraße herzustellen.

- Abwasserentsorgung

Die Grundstücke erhalten Anschlusskanäle zu den in der Pfaffen-, Behmen- und 4. Ringstraße verlaufenden Schmutzwassersammlern.

- Regenwasserableitung

Die an der Pfaffenstraße liegenden Grundstücke erhalten Anschlusskanäle zum vorhandenen Sammler in der Straße.

Bei den Grundstücken an Ring- und Behmenstraße ist auf Grund der örtlichen Situation die Anbindung an das vorhandene Regenwassernetz nicht möglich. Für das auf diesen Flächen (einschl. Straße im Quartierinneren) anfallende Niederschlagswasser muss eine andere Art der Ableitung, z.B. Versickerung über auf den Grundstücken herzustellende Rigolen oder Sickerschächte, zum Einsatz kommen.

- Kabelfernsehen

Ausgehend vom vorhandenen Verstärker in der Pfaffenstraße 5 ist die Verlegung von einem Leerrohr und Breibandkommunikationskabel bis zum geplanten Verteilerschrank neben der neu zu errichtenden Trafostation erforderlich. Von diesem Verteiler aus erfolgt die Verteilung in derselben Trasse, die für die Verlegung von Elektrokabel vorgesehen ist.

- Telekommunikation

Zur Versorgung des Bereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die auf dem Baufeld WA 1 verlaufenden Kabel der Telekom dürfen nicht überbaut werden, sie sind ggf. in den Straßenraum zu verlegen.

- Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belegte Fläche soll vor allem für die an der Ringstraße gelegenen Grundstücke die Möglichkeit bieten, Versorgungsleitungen ohne Nutzung dieser Straße zu verlegen.

- Abfallentsorgung

Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Baugrundstücken aufzustellen. Sie werden über die städtischen Straßen, an denen die Grundstücke liegen (Pfaffenstraße, Behmenstraße, 4. Ringstraße), entsorgt.

6.4 Planfestsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden.

6.4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

- Nutzungsart

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Festsetzung WA entspricht der im städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt gegebenen Empfehlung, an diesem ruhigen Standort vorrangig Wohnen zu etablieren. Neben Wohngebäuden sind, ebenfalls gemäß Rahmenplan, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzung WR (Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO) würde dem innerstädtischen Standort mit einer erwünschten verträglichen Nutzungsmischung nicht gerecht. Für die Festsetzung WB (Besonderes Wohngebiet, §4a BauNVO) fehlt die Voraussetzung – eine vorhandene Eigenart aufgrund vorhandener Anlagen und Nutzungen.

- Nutzungseinschränkung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die in § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (Text (Teil B), Nr. 1.1)

In dem vorrangig zum Wohnen bestimmten Bereich erzeugen die genannten Nutzungen unerwünschten Verkehr, der weit über das für Erschließung und Andienung erforderliche Maß hinausgeht, und lassen wegen ihrer erforderlichen flächenmäßigen Anforderungen die vorgesehene kleinteilige Parzellierung des Quartiers nicht zu. Ihre Unterbringung erfolgt besser in anderen Teilen des Stadtzentrums

bzw. des Stadtgebietes.

6.4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §§ 16 und 17 BauNVO eine zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,60 bzw. 0,75 festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden zur Quantifizierung der Grundstücksüberbauung und Erlangung städtebaulicher Maßstäblichkeit getroffen. Laut §17 Abs.2 BauNVO können die Obergrenzen der in Abs.1 genannten Werte für das Maß der baulichen Nutzung (WA: 0,4) überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, wenn die Überschreitungen ausgeglichen werden und wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Standort in der Innenstadt erfordert zur Einfügung in den Bestand eine kompakte flächensparende Bebauung. Einerseits verlangen die vergleichsweise hohen Grundstückskosten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits sind gestiegene Wohnraumstandards (m²/Bewohner) bei der Planung der Baulichkeiten zu berücksichtigen. Die Obergrenze der Grundstücksüberbauung wird daher auf 0,60 (60 % der Fläche des Baugrundstückes) festgesetzt. Auf den Baufeldern WA 1 und WA 6 wird das Höchstmaß der Grundstücksüberbauung mit 0,75 angegeben, um kompakt bebaute Straßenecken zu ermöglichen.

Trotz der höheren Baudichte ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen möglich. Die niedrigen Geschosszahlen lassen ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Häuser zu. Durch den Ausschluss der im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind störender Lärm und Emissionen infolge höherer Bebauungsdichte nicht zu befürchten. Die unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden grünen Wallanlagen und der ca. 300 m entfernte Kulturpark stehen den Bewohnern für Freizeitaktivitäten, die wegen der dichteren Bebauung nicht unmittelbar im Gebiet möglich sind, zur Verfügung. Die Verkehrserschließung der Grundstücke sowie die Abdeckung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind trotz der höheren Baudichte ausreichend gesichert, es wird kein Stellflächenbedarf auf öffentlichen Flächen erzeugt.

- Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO werden die Zahl der Vollgeschosse mit Mindest- und Höchstmaß, die Traufhöhen mit Mindest- und Höchstmaß und die Firsthöhen mit Höchstmaß festgesetzt. (Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.2)

Die geplante Bebauungsdichte im Gebiet wird neben der Grundflächenzahl durch die Anzahl der möglichen Vollgeschosse sowie die Angabe von Bauhöhen gesteuert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird daher verzichtet. Ausgangspunkt der Festlegung der geplanten Gebäudehöhen der straßenbegleitenden Bebauung sind die denkmalgeschützten Bauten des ehemaligen Krankenhauses und des Schauspielhauses sowie die Höhe der Stadtmauer. In der Anzahl der zulässigen Geschosse ist ein Dachgeschoss als Vollgeschoss enthalten, das im ausgebauten Satteldach untergebracht oder in Form eines Staffelgeschosses errichtet werden kann.

Mit der Festsetzung der Höhen werden im Quartier Prioritäten gesetzt, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen und stadträumlichen Bedeutung der Blockränder stehen – die höchsten an der Ecke Pfaffenstraße/Behmenstraße, die nächsthöheren an Pfaffen- und Behmenstraße, die niedrigsten an der Ringstraße. Die Areale mit unterschiedlichen Bauhöhen sind in der Planzeichnung mittels „Kettenlinie“ (Anlage zur PlanzV, Nr. 15.14) getrennt. Um der städtebaulichen Struktur der Innenstadt (Blockrandbebauung, Hofbildung im Quartier) Rechnung zu tragen, wird die Höhe der möglichen Hofüberbauung gegenüber dem Blockrand begrenzt und mit einem Höchstmaß der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Ein Maß für die Höhenlage der baulichen Anlagen – Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens über Terrain – wird, da nicht erforderlich, nicht festgesetzt.

6.4.3 Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Bauweise

Für die Bebauung entlang der Straßen wird gemäß § 22 BauNVO grundsätzlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Baufeldern WA 1, WA 3 und WA 8 muss an einer seitlichen Grenze von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden. (Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 2.1 und 2.2)

Ziel der Festsetzung ist, auch in diesem Innenstadtbereich Straßenzüge mit geschlossenen Baureihen, die ein städtisches Bild vermitteln, zu initiieren. Die Unterbrechungen der Hausfronten zur Freistellung des östlichen Giebels des Baudenkmals sowie zur Durchführung notwendiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind so knapp wie möglich bemessen.

Von der geschlossenen Bauweise muss aus folgenden Gründen abgewichen werden:

- im Baufeld WA 1: Um die Anordnung von Fenstern sowie geringfügig vor die Fassade tretenden Bauteilen an den Gebäudegiebeln zu ermöglichen, wird der Mindestabstand zur südlich gelegenen Bebauung auf 6,0 m festgesetzt,
- im Baufeld WA 3: Aus gestalterischen und technischen Gründen soll der in Fachwerkkonstruktion errichtete Giebel des Baudenkmals freigestellt werden. Der so erreichte Abstand von 3,0 m zur östlichen Nachbarbebauung wird gleichzeitig zur Belegung mit Leitungsrechten genutzt.
- im Baufeld WA 8: Um die auf dem Baufeld stehenden große Kastanie vor zu kompakter Grundstücksbebauung zu schützen, muss nicht bis an die südliche Grenze herangebaut werden.

Im Baufeld WA 9 gibt es wegen seiner dreieckigen Form keine eindeutige Trennung zwischen den seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenze. Da bei der festgesetzten geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, wird ein Längenmaß von 20,0 m für die Grundstücksseite angegeben.

-Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. (Planzeichnung)

Die äußeren Baulinien und Baugrenzen liegen weitgehend auf den derzeit bzw. früher vorhandenen Straßenfluchten. Gemäß Anregung aus der Stadtbildplanung wird die optische Verengung des Straßenraumes Pfaffenstraße durch ein leichtes Vorspringen der Baulinien erreicht. An notwendigen Unterbrechungen der Baureihen zur Ermöglichung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Abstände zwischen den Häusern mittels Baulinien möglichst gering gehalten,

Eine hintere Baugrenze wird nicht festgesetzt, sie stellt sich auf Grund der Festsetzungen zu bebaubaren Grundstücksflächen, Bauhöhen und Dachformen ein. Lediglich dem Baudenkmal Krankenhaus wird ein „Achtungsabstand“ zur Neubebauung zugemessen.

-Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen

Folgende Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO 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. (Text (Teil B), Nr. 2.3)

Wegen der geringen Breite des Gehweges an der Behmenstraße wird die Ausladung der Vordächer an der Behmenstraße stärker beschränkt.

Mit der ausnahmsweisen Abweichung von bis zu 0,30 m sollen gliedernde Bauelemente, z.B. Wandvorsprünge, Türgewände oder Fensterkästen, die sich aus der Fläche der Fassade hervorheben, ermöglicht werden. Ihre Ausladung soll jedoch beschränkt sein, um dem Maßstab der kleinteiligen Bebauung zu entsprechen.

6.4.4 Festsetzungen zu Verkehrsanlagen

- Verkehrsflächen

Die Gehwege der Pfaffen- und Behmenstraße werden als Straßenverkehrsfläche, die innere Quartierserschließung und die 4. Ringstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird wegen des angestrebten Profils der Straßen und der vorgesehenen Mischnutzung sowie in der Ringstraße zusätzlich wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit der Stadtmauer festgesetzt.

- Ein- und Ausfahrten

Am östlichen Abschnitt der Pfaffenstraße/4. Ringstraße wird der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. (Planzeichnung)

Der östliche Bauabschnitt der Pfaffenstraße soll aus städtebaulich-gestalterischen Gründen von Grundstückszufahrten frei gehalten werden, ebenso der daran anschließende Abschnitt der Ringstraße, auf dem sich Freisitzplätze der Wiekhausgaststätten befinden. Die dort nicht zulässigen Ein- und Ausfahrten werden durch die Straße im Quartierinneren kompensiert.

6.4.5 Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Gebiet wird der Standort für eine Transformatorenstation als selbständige bauliche Anlage festgesetzt. (Planzeichnung)

Der bestehende Trafo muss am Standort in seiner Versorgungsfunktion erhalten werden. Um einerseits einem ungestörten Straßenbild, andererseits den Forderungen nach Zugänglichkeit, Emissionsschutz und Kostenminimierung bei der Erneuerung zu entsprechen, wird ein Trafostandort an der Straße im Quartierinneren festgesetzt.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken festgesetzt. (Planzeichnung)

Auf Grund der örtlichen Situation ist die Anbindung an das vorhandene Regenwasserkanalnetz nicht möglich. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss daher auf den Grundstücken versickert werden, z.B. über Rigolen oder Sickerschächte bzw. über weitere Verfahren, die das Regenwasserkanalnetz nicht belasten.

6.4.6 Festsetzungen zu Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen

Die Erhaltung eines bestehenden Baumes an der 4. Ringstraße wird festgesetzt. (Planzeichnung, Hinweise)

Die Kastanie an der 4. Ringstraße ist als Naturdenkmal geschützt (Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen, Stadtanzeiger 23.04.03), in der Anlage zur VO wird sie als „solitär gewachsener, äußerlich gesunder, alter Baum mit einer mächtigen Krone“ bezeichnet. Die Erhaltung dieses Baumes wird daher festgesetzt.

Unter „Hinweise“ werden auf dem Plan spezielle Anweisungen zum Schutz des Baumes gegeben.

- **Anpflanzung von Bäumen** (Planzeichnung, Textteil B, Nr. 3)

Die Anpflanzung von zwei Bäumen im Straßenraum vor dem Eingang des alten Krankenhauses sowie von vier Bäumen im Quartierinneren werden festgesetzt.(Planzeichnung)

Der Gebäudeeingang des Alten Krankenhauses soll von zwei Bäumen flankiert werden, ein Schmuck für den Straßenraum, den bis etwa 1975 der Eingang des westlich angrenzenden Gebäudes aufwies. Die Bäume im Quartierinneren bieten angenehme Blickpunkte bei der Einfahrt und gliedern den Hofraum.

7 Denkmalschutz

7.1 Bodendenkmal

(Planzeichnung, Hinweise)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs.5 DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14. Jan.1998, S. 12 ff.). Infolge vorheriger Bebauung sind Ausschlussflächen entstanden, auf denen das Bodendenkmal mit hoher Wahrscheinlichkeit zerstört worden ist.

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 wird. 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 erteilt die untere Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg Tel. 0395 555-2097 bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Stralsund Tel. 03831 291850.

7.2 Baudenkmal

(Planzeichnung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg das Baudenkmal Altes Krankenhaus (Pfaffenstraße 24), ein zweigeschossiges Gebäude mit Fachwerkfassaden und einem ziegelgedeckten Satteldach. Es wurde in den 1930-er Jahren im sog. „Heimatstil“ als Erweiterungsbau für das sich ehemals westlich anschließende, in den 1970-er Jahren abgebrochene Krankenhaus errichtet.

Bauliche Veränderungen am Gebäude sind gemäß § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. Bei der Gestaltung benachbarter Gebäude ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals zu beachten.

8 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen in folgenden Größen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,65 ha
- davon: bebaubare Fläche	ca. 0,40 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,22 ha
Gesamtfläche	ca. 0,87 ha

9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung in der Landesbauordnung (LBauO M-V), örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum vor allem Fassadengestaltung und Dachformen im Sinne der Erhaltungssatzung für die Innenstadt und der Stadtbildplanung Innenstadt geregelt werden. Ziel ist die Ausbildung harmonischer Straßenabwicklungen mit individuell gestalteten Gebäuden.

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 (Text (Teil B), Nr. 4.1)

Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil soll mindestens 60 % betragen.

Die in der Innenstadt typischen Lochfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60 % in den Wohngeschossen sollen auch an diesem Standort als verbindendes Gestaltungselement zum Einsatz kommen.

Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss(e), Drempe und Dach zu gliedern.

Der klassische horizontale Fassadenaufbau soll die Einzelgebäude trotz unterschiedlicher Fassadengestaltung verbinden und optische Bezüge zur bestehenden Innenstadtbauung herstellen.

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 Höhen entsprechen den in der Innenstadt üblichen Maßen und berücksichtigen die Relation zu den relativ geringen Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Erdgeschosse der Gebäude sind gestalterisch zu betonen.

Eine Betonung der Erdgeschosszone ist im innerstädtischen Bereich üblich, sie kann durch Plastizität der Fassade, von den Obergeschossen abweichende Höhe bzw. Art und/oder Größe der Öffnungen, Anordnung eines Gesimses, Material- und/oder Farbkontrast erfolgen.

Zur Pfaffen- und Behmenstraße sind Balkone und Loggien nicht zulässig.

Da die Gebäude in der Pfaffen- und Behmenstraße ohne Vorgartenzone direkt an den Gehweg grenzen, stören die starken Vor- und Rücksprünge von Balkonen und Loggien das beabsichtigte harmonische Straßenbild. Diese Bauformen sind an den straßenabgewandten Seiten der Häuser anzuordnen. Für die Ringstraße, deren Bauflucht auch in der Vergangenheit weniger streng gebildet wurde, gilt diese Einschränkung nicht.

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 30 % der Fassadenfläche zulässig.

Gefärbte und gestrichene Putze sind die typischen Fassadenmaterialien der Neubrandenburger Innenstadt. Die auch bei der Neubebauung des Quartiers beibehalten werden sollen, um den gestalterischen Rahmen nicht zu verlassen.

Die Farbgebung der Fassaden muss innerhalb der Hellbezugswerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe ausgeführt werden.

Erreicht werden soll eine harmonische Farbstimmung – Werte unter 30 fallen durch zu große Helligkeit und Farblosigkeit, Werte über 70 durch zu starke Farbigkeit aus dem beabsichtigten Rahmen. Die Ver-

einheitlichung nebeneinander stehender Gebäude durch gleichfarbige Fassaden widerspricht dem Ziel individueller Gebäudegestaltung.

Beim Eckgebäude Pfaffen-/Behmenstraße ist eine gestalterische Betonung der Quartiers-ecke vorzunehmen.

Im orthogonalen Straßenraster der Neubrandenburger Innenstadt sind die Quartierecken wichtige Bezugspunkte. Wie auch anderswo im Stadtzentrum soll das Eckgebäude als Blickfang markiert werden, etwa durch Fassadensprünge, Erker oder Dachaufbauten. Der festgesetzte Versprung der Baulinie unterstützt die gewünschte Eckbetonung.

- Dächer (Text (Teil B), Nr. 4.2)

Die Hauptdächer sind als Satteldächer in Traufstellung zur Straße auszuführen. Ausnahmsweise sind Staffelgeschosse zulässig, wenn sie mindestens um 1,0 m hinter die Flucht des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Die für die Innenstadt typische Traufstellung der Häuser soll auch bei der Neubebauung des Quartiers beibehalten werden. Die Satteldächer sind eine Reminiszenz an die bauliche Umgebung – die Dächer der Baudenkmale und die unmittelbare Nähe zur Stadtmauer. Für das neu zu errichtende Dach des Eckgebäudes Pfaffen-/Behmenstraße ist hinsichtlich Umgebungsschutz eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde zur harmonischen Einfügung erforderlich. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt, sie soll im Bereich der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen variieren.

Zur Straßenseite sind Gauben und Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge des Gebäudes zulässig.

Die Traufhöhe als bestimmender optischer oberer Gebäudeabschluss im Straßenraum soll in angemessener Länge wirken und nicht durch ein Übermaß an Dachaufbauten verunklärt werden.

Zur Straßenseite sind Dacheinschnitte unzulässig.

Dacheinschnitte erzeugen empfindliche „Fehlstellen“ in der Dachzone und stören die beabsichtigte Wirkung der Reihung von geneigten Dachflächen im Straßenbild. Sie sollen daher nur an straßenabgewandten Seiten zum Einsatz kommen.

Zur Dacheindeckung dürfen nur Dachziegel in den Farben Rot bis Braun oder Metall in Materialfarbe oder Anthrazit verwendet werden.

Beabsichtigt ist die Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft mit farbllichem Bezug zur baulichen Nachbarschaft. Die Wirkung der Baudenkmale soll nicht beeinträchtigt werden.

- Fenster, Haustüren, Tore zur Straßenseite (Text.(Teil B), Nr. 4.3)

Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei funktioneller Notwendigkeit sind ausnahmsweise andere Formate zulässig.

Das stehende Fensterformat bestimmt das Fassadenbild der Innenstadt und schafft so optische Verwandtschaft zwischen Gebäuden aus unterschiedlicher Bauzeit. Diese gestalterische Anbindung wird auch für die Neubebauung gewünscht.

Die Gebäude müssen Haustüren zur Straßenseite erhalten.

Verhindert werden soll die ausschließliche Anordnung von Türen zur Hofseite (wegen der sich dort befindlichen Kfz-Stellplätze), denn die Tür ist Teil des „Gesichtes“ eines Hauses, das zur Straße gewandt sein soll.

Vordächer über den Eingangstüren dürfen nur aus Metall und /oder transparentem Material bestehen.

Im Straßenbild sollen die Gebäude in der Reihung ihrer flächigen Fassaden wirken, Störungen durch massive Vorbauten und Vordachkonstruktionen sollen ausgeschlossen werden.

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.

Die Öffnungen in den Fassaden für notwendige Toreinfahrten sollen minimiert werden.

- Einfriedungen zur Straßenseite (Text (Teil B) Nr. 4.4)

Einfriedungen dürfen höchstens 2,00 m hoch sein, zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk Rot bis Braun, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch Hecken sind zulässig.

Infolge der geschlossenen Bauweise an Pfaffen- und Behmenstraße gibt es Einfriedungen vor allem zur Ringstraße. Die Höhenbegrenzung soll bei notwendiger optischer Abschirmung des Grundstückes den Maßstab zu den Gebäuden wahren. Die Materialien sollen sich in den städtischen Raum einfügen, vor allem sollen Drahtzäune und der Einsatz von Sichtbetonelementen verhindert werden.

- Werbeanlagen (Text (Teil B), Nr. 4.5)

Werbeanlagen im Straßenraum der 4. Ringstraße sind nur als nicht ortsfeste Aufsteller zulässig.

Die Werbeanlagen sollen das Flair der Straße nicht durch Aufdringlichkeit und Übermaß stören. Temporäre Aufsteller bieten den Werbewilligen flexible Möglichkeiten und beeinträchtigen das Denkmal Stadtmauer am wenigsten.

