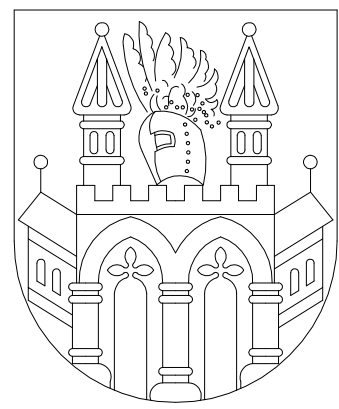
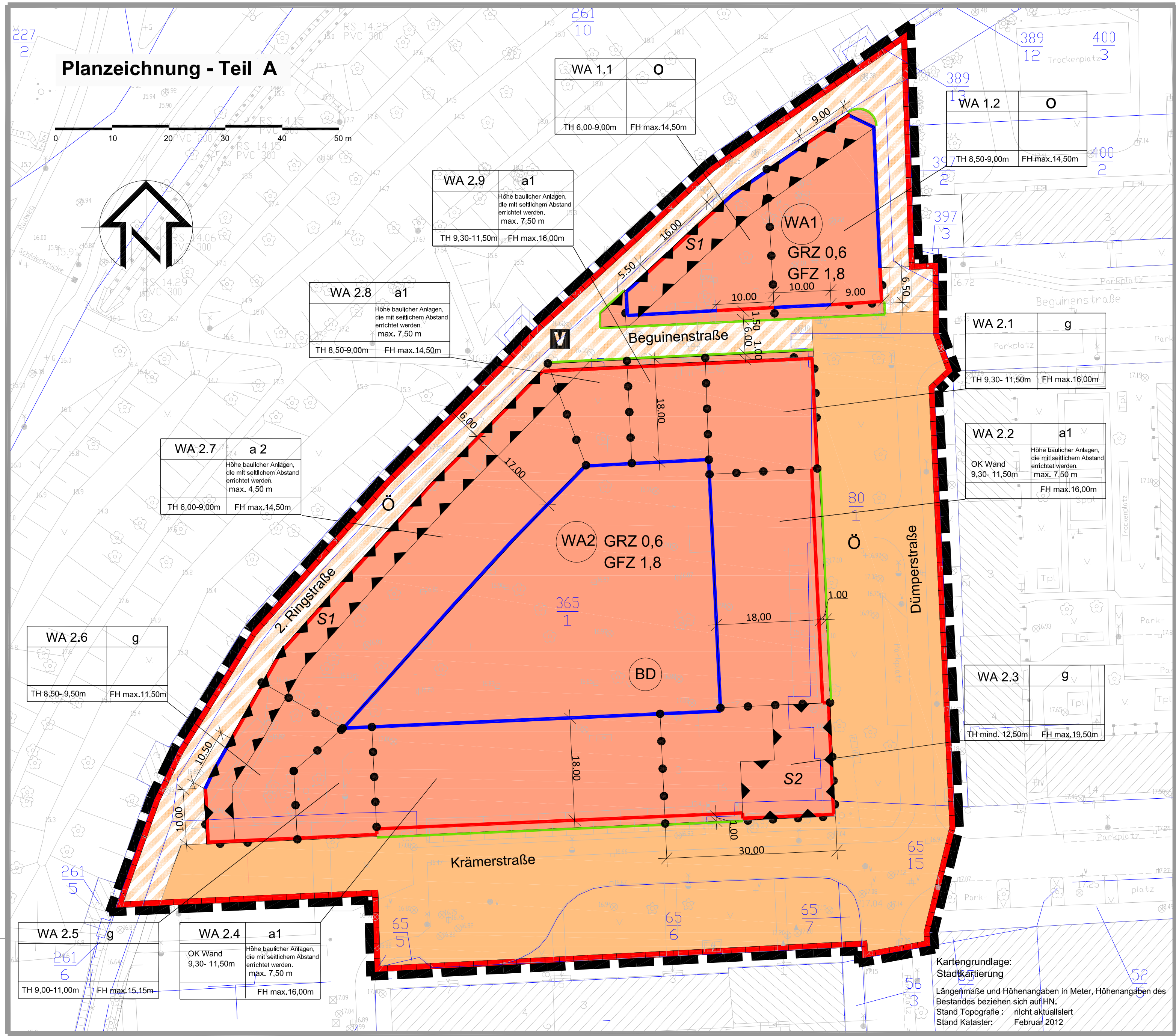




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Für die Bebauung von Eckgrundstücken bis maximal 800 m² ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 1,0 und eine Überschreitung der Geschossflächenzahl bis maximal 2,8 zulässig.
- Für die Errichtung von Tiefgaragen gilt eine Grundflächenzahl von 1,0.
- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Tiefgaragen unberücksichtigt.
- Die Oberkante von Tiefgaragen ist bis maximal 0,60 m über der Geländeoberfläche vor Mitte Haus zulässig.
- In den Teilgebieten WA 1.1 und WA 2.7 ist bei Traufhöhe höher als 6,50 m zwingend ab einer Höhe von 5,50 m bis 7,50 m straßenseitig ein Wandrücksprung in der gesamten Gebäudebreite und in einer Tiefe von mindestens 0,60 m auszubilden.
- In den Teilgebieten WA 2.2 und WA 2.4 ist ab der festgesetzten zulässigen Oberkanten der Wand straßenseitig eine Traufe oder ein Wandrücksprung in der gesamten Gebäudebreite von mindestens 1,00 m Tiefe auszubilden.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberfläche des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang bestimmt.
- Die Traufhöhen und Höhen zur Oberkante der Wand beziehen sich auf den Bezugspunkt gem. 1.1.8 bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Die festgesetzten Trauf- und Wandhöhen gelten nur für die zur Straße gerichteten Gebäudeseiten.
- Für eine Sichtschutzwand von hofseitigen Terrassen ist ab der Oberkante des Terrassenfußbodens maximal eine Höhe von 2,50 m zulässig.
- Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche und die nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
abweichende Bauweise a1 und a2
In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude bis zu einer Grundstücksfläche von 14,00 m und in der abweichenden Bauweise a2 bis zu einer Grundstücksfläche von 12,00 m auf den seitlichen Grundstücksgrenzen in geschlossener Bauweise zu errichten.
Ab einer Grundstücksfläche von 6,00 m ist die Errichtung von Gebäudeteilen auf der nördlichen, östlichen und nordöstlichen seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 1.2.2** Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:
 - Überschreitung der Baulinie / Baugrenze für Bauteile in den Baugebietsstellen WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4 und WA 2.5 entlang der Dümperstraße und Krämerstraße um 1,00 m bis zu 2/3 der Gebäudebreite erst ab einer Höhe von 3,50 m, gemessen vor Mitte Haus und OK dazugehöriger Straßenmitte
 - Überschreitung der Baulinie / Baugrenze im WA 1.1, WA 1.2, WA 2.6 und WA 2.7 in der 2. Ringstraße für untergeordnete Bauteile um 1,00 m erst ab einer Höhe von 3,50 m, gemessen vor Mitte Haus und OK dazugehöriger Straßenmitte
 - Rücksprünge von der Baulinie im Erdgeschoss bis maximal 1,00 m auf maximal 1/3 der Gebäudelänge im WA 1.1, WA 1.2, WA 2.6, WA 2.7, WA 2.8 und WA 2.9 in der 2. Ringstraße und Beguinenstraße
 - Rücksprünge von Baulinien von bis zu 2,00 m oberhalb der vorgegebenen Mindesthöhen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen/ Baulinien im Bereich der Beguinenstraße ist frei von Bäumen und Sträuchern zu halten.
- Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche § 9 Abs.1Nr. 2a BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.6 und WA 2.7 gilt zu den Straßenräumen hin ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.
Stellplätze in Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten allgemeinen Wohngebietes zulässig.
Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert oder angebaut sind.
Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sind im gesamten Gebiet unzulässig.
- Massnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Die mit S1 gekennzeichnete Fläche liegt im Lärmpegelbereich II 56-60 dB der DIN 4109. In dem mit S1 gekennzeichneten Bereich sind ab einer Höhe von 6,00 m ausgehend von der Geländehöhe vor Mitte Haus (Sichtbeziehung zum Friedrich - Engels- Ring) aus Schallschutzgründen Fassaden mit Außenbauteilen zu errichten, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß R' w, res > 30 dB aufweisen.
- Die mit S2 gekennzeichnete Fläche liegt im Lärmpegelbereich III. Innerhalb dieser Fläche sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßmaßen auszubilden:

Fläche	Lärmpegelbereiche und maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroäume und ähnliches
S2	III	61-65	35
			30

erf. R' w, res des Außenbauteils in dB

Schlafräume und Kinderzimmer sind zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.

- Planzeichenerklärung**
- | | |
|--|--|
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| GRZ 0,6 | §16 Abs.2 Nr.1 BauNVO |
| GFZ 1,8 | §16 Abs.2 Nr.2 BauNVO |
| TH/FH 10,70- 11,00 m | Höhe baulicher Anlagen straßenseitige Traufhöhe / Firsthöhe - als Mindest- und Höchstmaß |
| OK Wand 9,30-11,50m | Höhe der Oberkante der straßenseitigen Wand als Mindest- und Höchstmaß |
| max. 9,00m | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Bezugspunkte für das Höhenmaß - siehe Festsetzung 1.1.8 und 1.1.9) |
| 2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen | §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 u.23 BauNO |
| o | offene Bauweise |
| g | geschlossene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise |
| Baulinie | §23 Abs.2 BauNVO |
| Baugrenze | §23 Abs.3 BauNVO |
| 3. Verkehrsflächen | §9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| Ö | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| Ö | Straßenbegrenzungslinie (Wird, wo sie von Baugrenzen /Baulinien überlagert wird, nicht dargestellt) |
| Ö | öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| — | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |
| 4. Sonstige Planzeichen | |
| — | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| — | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes |
| — | Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung - hier Höhe der baulichen Anlagen |
| 5. Nachrichtliche Übernahmen | §9 Abs.6 BauGB |
| 88 | Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmalen , hier: "Altstadt Neubrandenburg" |
| 6. Bestandsangaben | |
| 52 | Flurgrenzen mit Nummer |
| 52 | vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen |
| 52 | Baumbestand (Abbruch) |
| 7. Nutzungsschablone | |
| Baugebiet mit Nummer | Bauweise |
| OK Wand als Mindest- und als Höchstmaß | maximaler Höhe baulicher Anlagen, die in der abweichenden Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen errichtet werden |
| Traufhöhe Mindest- und als Höchstmaß | maximale Firsthöhe |

- Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V)**
 - Dächer**
 - Die Hauptdächer in den Teilgebieten WA1.1, WA1.2, WA 2.2, WA 2.4, WA 2.5, WA 2.7, WA 2.8 und WA 2.9 sind mit Dachneigungen von 20° bis 48° in Traufstellung zur Straße auszuführen. Die Hauptdächer müssen mindestens 2/3 der Gebäudelänge überdecken.
 - Die Hauptdächer in den Baugebietsstellen WA 2.1, WA 2.3 und WA 2.6 sind nur als symmetrisch ausgebildete Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 48°trauf- und giebelständig zurStraße zulässig.
 - Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Dachsteine in den Farben Rot bis Braun, Glaskonstruktionen und Metalleindeckungen in Zinkblech mit Stehfalz in der Farbe grau zulässig. Die geneigten Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich zu decken.
 - Anlagen für erneuerbare Energien (Photovoltaik- und Solaranlagen) sind nur auf Dächern,ganzflächig in die Dachfläche integriert zulässig.
 - Zur Straße gerichtete Dachaufbauten sind in einer Gesamtbreite von 20% der zugehörigen Fassadenbreite zulässig.
 - Flachdächer mit Dachneigungen unter 2% Dachneigung sind nur als Terrassendächer mit begehbaren harten Belägen und als begrünte Dächer zulässig. Für ein Drittel der Fläche der Flachdächer ist eine Begrünung zulässig.
 - Tiefgaragendächer sind mindestens bis zu zwei Drittel ihrer Fläche dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ansonsten sind die Dächer zu bekieseln oder mit begehbaren harten Belägen zu gestalten.
 - Tore und Einfahrten**
 - In Bereichen mit einer geschlossenen Bauweise sind Durch- und Einfahrten in Tiefgaragen und rückwärtige Grundstücksbereiche mit mehrlüftigen Toren aus Holz oder Metall zu verschließen. Schwing- und Rolltore sind so zu gestalten, dass diese geschlossen wie Flügeltore erscheinen.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen von zum öffentlichen Straßenraum gerichteten nicht bebauten Flächen sind nur entlang der Baugrenzen/Baulinien in einer Höhe von mindestens 1,80 m in Mauerwerk zulässig.
 - Hofseitig sind Maschenendrahtzaun, Stabgitterzaun und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Abgrenzung von Sitzbereichen und Terrassen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m über eine Länge von maximal 3,00 m zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zur Dachgestaltung zuwiderhandelt. Wer ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 50.000, 00 € belegt werden.
- 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.).
- Rettungswege**

Im Bereich der 2. Ringstraße ist bei Gebäuden ab einer Höhe von 8,00 m die laut Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehretungswagen nicht gegeben. Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben muss ein zweiter Rettungswege individuell durch den Bauherren bestimmt werden.

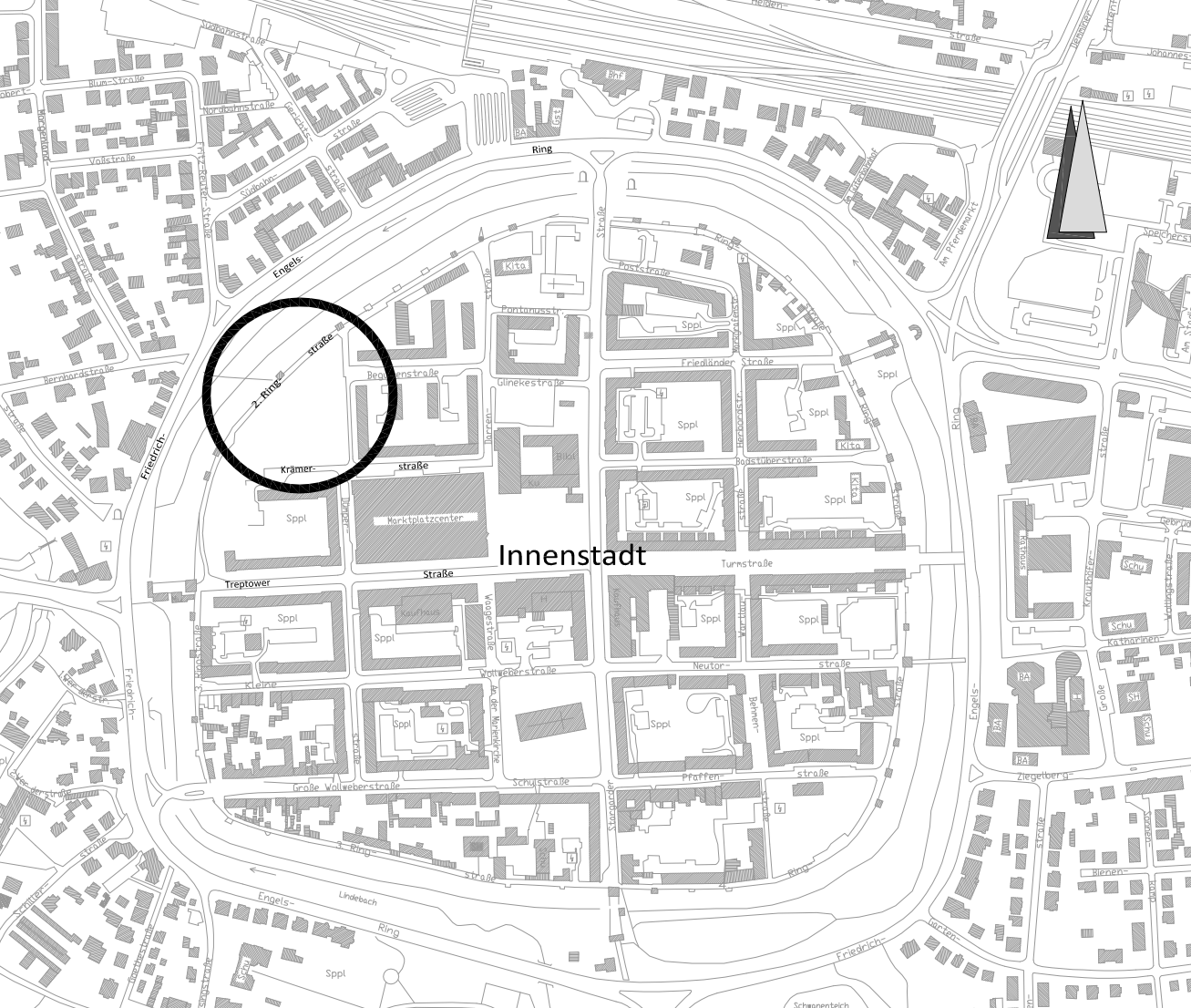
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom . Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 i. V. m. § 3 Abs 1 BauGB ist vom bis durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 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 bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentl iche 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 im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden.
- Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- 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, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 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. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 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 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 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, Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder-mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen 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 in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: Innenkante Stadtmauer,
im Osten : östliche Grenze Flurstück 397/2, 365/1, teilweise 80/1 und die südliche Verlängerung bis zur Ecke Gebäude Marktplatzcenter,
im Süden : südliche Grenze Flurstück 65/6, 65/7 bis Hauseingang Krämerstraße 7 und weiter bis zur Stadtmauer in Höhe der Flucht der südlichen neuen Bordsteinkante Krämerstraße
im Westen: Innenkante Stadtmauer
Planungsgebiet: ca. 1,45 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 110

"Krämerstraße/Dümperstraße"

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg

Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: April 2013

M 1: 500

2012 B001/40/DWG/ B-Plan Nr. 110-Entwurf-April2013