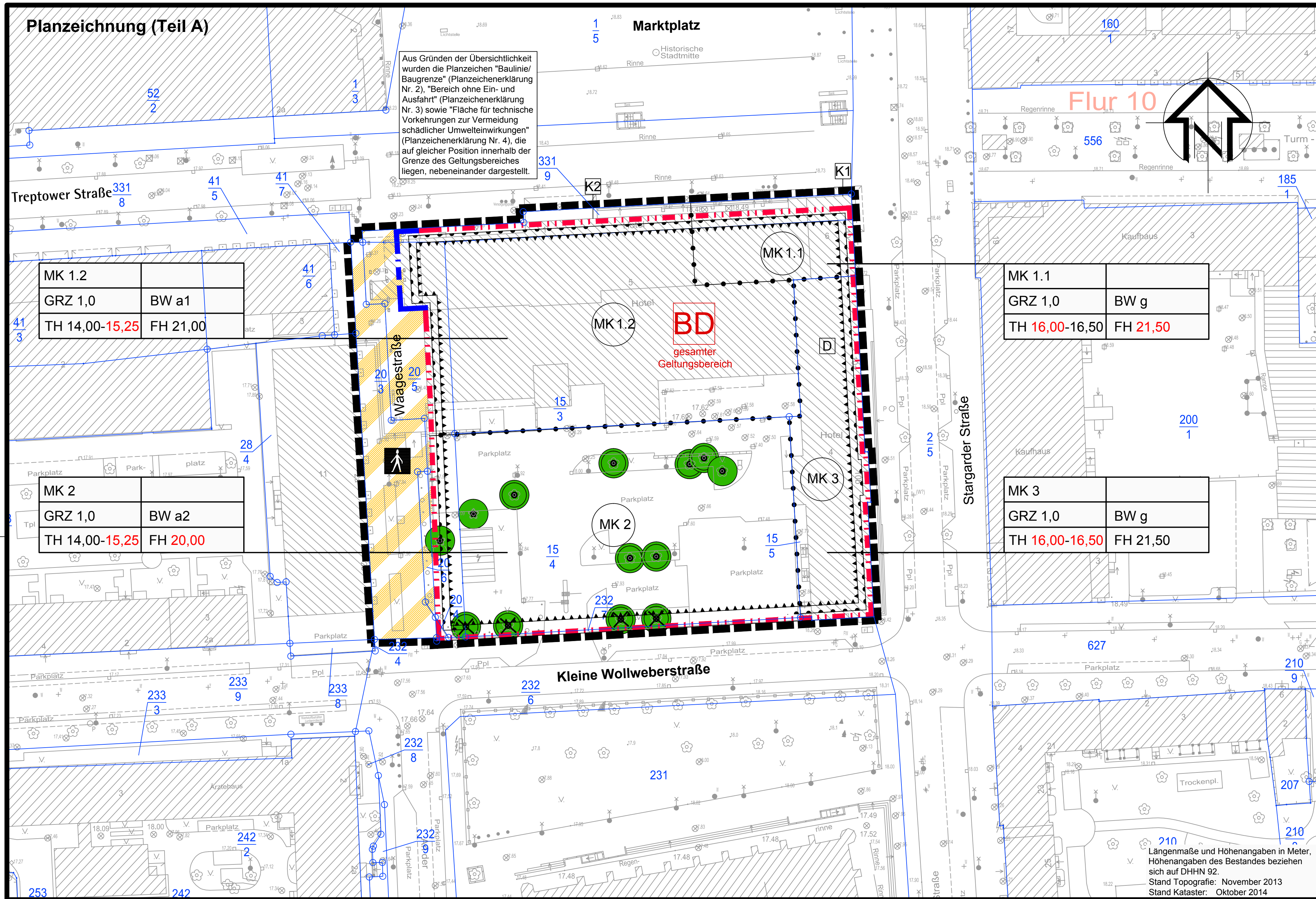




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 115 "Südliches Marktquartier"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVOBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und dem Text-Teil B, erfassen:



Text (Teil B)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Handelseinrichtungen in der Art von Großhandelsbetrieben
- großflächige Einzelhandelsbetriebe/Fachmärkte (VFI über 800 m²) mit den Sortimenten Kfz- und Zubehörhandel/Kfz-Service, Baustoffe/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Farben, Tapeten, Teppiche und Möbel
- Vergnügungsbetrieben in der Art von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Vergnügungsbetrieben, die durch ihre Lage und Größe Emissionen verursachen können, die benachbarte Nutzungen wesentlich beeinträchtigen
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen

1.1.2 Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Erdgeschoss nicht zulässig:

- Vergnügungsbetrieben
- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber sowie sonstige Wohnungen

1.1.3 In den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber sowie sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss mit einseitiger Orientierung zur Nordseite (Marktplatz)

1.1.4 In den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO von den in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen in den Erdgeschoss ausschließlich zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, deren Verkaufsfläche hier höchstens 200 m² betragen darf
- Einzelhandelsbetriebe mit geringeren Verkaufsflächen als 400 m², wenn deren Summe der Verkaufsflächen höchstens 30 % der gesamten Verkaufsfläche im Geschoss beträgt
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Dienstleistungen anbieten, die in Beziehung zum Einkauf stehen, wenn deren Summe der Nutzflächen höchstens 15 % der gesamten Nutzfläche im Geschoss beträgt

1.1.5 In den Teilbereichen MK1.1, MK1.2 und MK3 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen in den Erdgeschoss nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer größeren Verkaufsfläche als 200 m²
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Im gesamten Kerngebiet (MK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezug für die einzuhaltenden Höhenmaße 18,50 m ü. NN (Höhenbezug DH HN 92) bestimmt.

1.2.2 Im gesamten Kerngebiet (MK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass die Fußbodenhöhen an den Eingangsflächen der Erdgeschosse nicht mehr als 10 cm über dem Niveau des davor verlaufenden Gehweges liegen dürfen.

1.2.3 Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Abweichungen von den festgesetzten Traufhöhen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudelänge unter Beachtung von Forderungen der Sicherheit und des Nachbarschutzes zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Für den Teilbereich MK1.2 gilt die abweichende Bauweise „a1“, in der geschlossen an die Teilbereiche MK1.1 (Markt) und MK2 (Waagestraße) zu bauen ist. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist zum Teilbereich MK2 (Waagestraße) hin außer der geschlossenen Bauweise auch ein seitlicher Gebäudebestand von höchstens 6,0 m zulässig.

1.3.2 Für den Teilbereich MK2 gilt die abweichende Bauweise „a2“, in der geschlossen an den Teilbereich MK1.2 (Waagestraße) zu bauen ist. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist hier außer der geschlossenen Bauweise auch ein seitlicher Gebäudebestand von höchstens 6,0 m zulässig.

Zum Teilbereich MK2 (Kleine Wollweberstraße) hin ist ein seitlicher Gebäudebestand einzuhalten, der höchstens 15,0 m betragen darf.

1.4 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 An den Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Bauteilen bis zu 2,0 m zulässig. Oberhalb einer Höhe von 4,0 m dürfen Bauteile allgemein bis zu 0,8 m, in den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 bis zu 1,5 m, vor die Baugrenze treten. Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Bauteile sind größere Abweichungen möglich, wenn dadurch der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.

1.4.2 An den Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb einer Höhe von 4,0 m ein Vortreten von Bauteilen bis zu 0,4 m zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Kfz-Stellplätze und Garagen, bei denen die abgestellten Fahrzeuge vom öffentlichen Raum aus unmittelbar und unabgesichert sichtbar sind, nicht zulässig. Als „öffentlicher Raum“ sind hier angrenzende öffentliche Straßen und Grünflächen sowie der öffentlich zugänglichen Aussichtspunkte Marienkirchum und Turm des Hauses der Kultur und Bildung, Marktplatz 1, zu verstehen.

1.6 Verkehr und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An der Kleinen Wollweberstraße sind höchstens zwei Zufahrten (jeweils Einfahrt/Ausfahrt) zum Quartier zulässig.

1.7 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

vgl. nebenstehende Darstellung 'Kontingenter der Schallemissionen'

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche (siehe gesonderter Lageplan)	Emissionskontingente L _{eq} in dB	
	Tag	Nacht
TF 1	65	43
TF 2	66	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der folgenden Tabelle definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem ETRS89/DREF91, Abbildung UTM33: Ost: 33384749 m, Nord: 5935601 m) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor (siehe gesonderter Lageplan)	Begrenzung (0°=Gitter-Nord) im Uhrzeigersinn	Zusatzkontingent L _{eq,neu}	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 232° bis 309°	1	0
B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	10
D	von 29° bis 62°	2	3
E	von 62° bis 118°	1	4
F	von 118° bis 148°	4	2
G	von 148° bis 193°	0	18
H	von 193° bis 232°	4	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte im Richtungssektor L_{eq} durch L_{eq,neu} zu ersetzen ist.

Planzeichnungserklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1,0 Grundflächenzahl als Höchstwert

TH/FH z.B. 10,7-11,0 m

Bezugspunkte für das Höhenmaß siehe textliche Festsetzung 1.2.1

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise

Abweichungen siehe textliche Festsetzungen 1.3.1 und 1.3.2

Baugrenze

Baugrenze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerzone

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen

Flächen für zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

Baumfällung

Bestandsangaben

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen

Nutzungsschablone

Teilbereich	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert	Bauweise
Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstwert	Firsthöhe (FH) als Höchstwert	

Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)

- geschützte Bäume (Erfassungzeitpunkt: Februar 2015) § 18 NatSchAG M-V

- Baumbestand (Erfassungzeitpunkt: Februar 2015) § 19 NatSchAG M-V

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Bodendenkmal

Baudenkmal Stargarder Straße 10a/b

Kunst im öffentlichen Raum

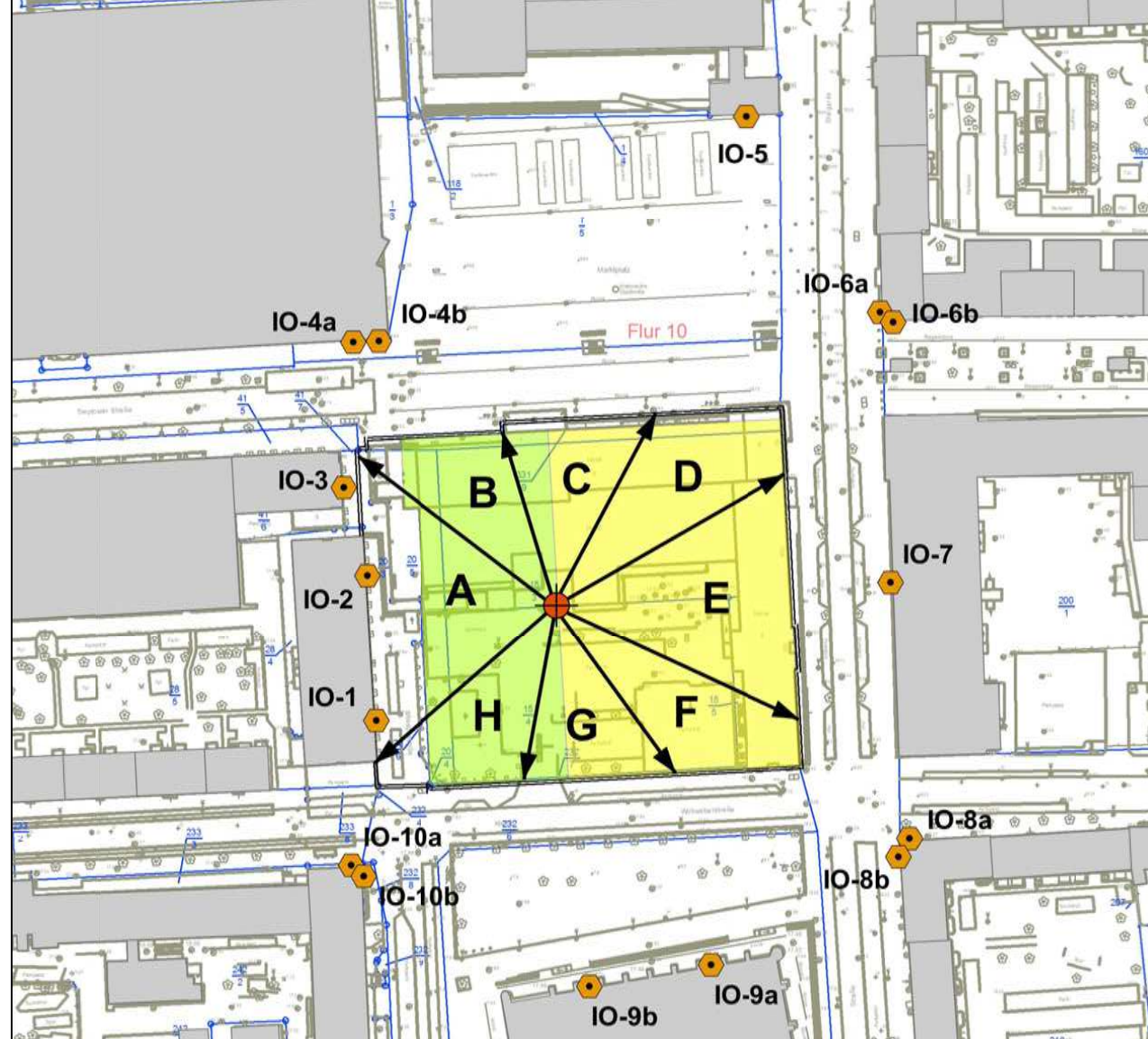
1 - Fassadenrelief 'Erdgeschoss Treptower/Stargarder Straße (Gerd Werner)

2 - Metallrelief 'Vier Tore' (Gerd Werner)

3 - Mosaik 'Tauben' (Lohar Weber)

Kontingenter der Schallemissionen

vgl. textliche Festsetzung 1.7



Immissionsorte

Emissionskontingente dB Tag/Nacht

TF1: 6543

TF2: 6649

Zusatzkontingente

Bezugspunkt

Sektorengrenzen

Hinweise

Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Schallschutz

Für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnungen oder Büros) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelten die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK).

- Tag 60 dB(A) und
- Nacht 45 dB(A).

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis gemäß TA-Lärm zu führen, dass die o. g. Werte nicht überschritten werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 10.12.14. Der Bebauungsplan wird in beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 20.01.15 erfolgt.

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 05.02.15 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der Unterrichtung und Erörterung zur 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innerstadt erfolgt.

4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 09.10.15 erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. - 20.01.15 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 10.09.15 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.10.15 bis zum 08.11.15 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Amt Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 1 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 09.09.15 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerfähigen 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.

9. 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.

10. 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.

11. Die Satzung über den 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.

12. 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) ausgestellt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister