Änderungsblatt

Drucksachen-Nr.:	BV/VII/0506
Änderungsblatt-Nr.:	2
Einreicher:	Oberbürgermeister

☐ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Gegenstand:

B-Plan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
hier: Satzungsbeschluss

Änderung:

Die Beschlussvorlage BV/VII/0506 zum Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ wurde vom Hauptausschuss am 17.11.2022 in den Stadtentwicklungsausschuss am 24.11.2022 verwiesen und soll in der Stadtvertretung am 15.12.2022 zur Beschlussfassung eingebracht werden.

Der Text–Teil B (Anlage 1 Planzeichnung) wird um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,2 auf bis zu insgesamt 0,7 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. d. § 19 [4] BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. d. § 19 [4] BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.

Die Begründung wird unter 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung (Anlage 2 Begründung, Seite 11, vor dem letzten Absatz) wie folgt ergänzt:

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur zugelassen werden, wenn das Dach der baulichen Anlage mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegt, um die natürliche Bodenfunktion zu gewährleisten.

Sollten weniger als 60 cm Erde das Dach der baulichen Anlage überdecken, wäre diese in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 der GRZ 0,5 zuzuordnen. Um die Errichtung einer sinnvollen Tiefgarage dennoch zu ermöglichen, kann die Überschreitung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 ausnahmsweise um 0,2 auf bis zu insgesamt 0,7 zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Überschreitung ist jedoch ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich, welche wie folgt textlich festgesetzt wird:

textliche Festsetzung Nr. 2.2
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,2 auf bis zu insgesamt 0,7 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. d. § 19 [4] BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 2.3
Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. d. § 19 [4] BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.

Hinweis:
Die Anpassungen der GRZ haben keine Auswirkungen auf das Entwässerungskonzept, welches in den betroffenen Bereichen eine GRZ von maximal 0,75 angenommen hat.
Da die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ ausschließlich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gilt, sind die Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen.

Neubrandenburg, 25.11.22

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Anlagen
Planzeichnung
Begründung