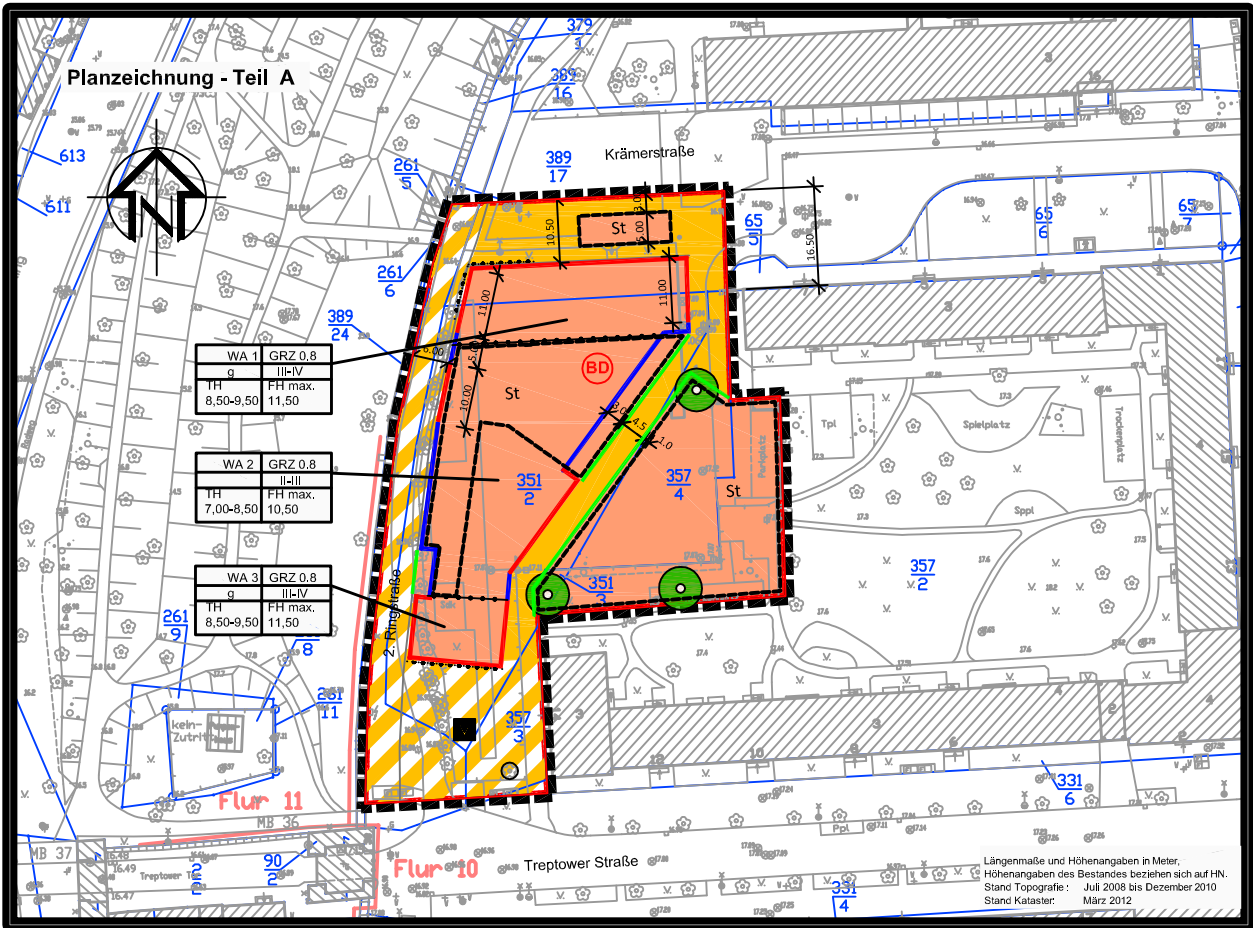




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 109 "Kleine Fischerstraße"

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 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 109 "Kleine Fischerstraße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 3.-5. BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Baufeld WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberfläche des öffentlichen Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt.
- 1.1.4 Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens um 1,00 m hinter die Flucht des darunter liegenden letzten Geschosses zurücktreten.
- 1.1.5 Als Traufhöhe gilt im Fall eines Staffelgeschosses die Höhe des oberen Fassadenabschlusses über dem letzten darunterliegenden Vollgeschoss. Als Firsthöhe gilt stets der oberste Punkt der Dacheindeckung.

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.2.1 Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:
 - Überschreitung für Balkone bis max. 1,50 m auf max. 1/5 der Gebäudelänge
 - Überschreitung für Vordächer zur Krämerstraße um 1,00 m
 - Überschreitung für Vordächer zur Kleinen Fischerstraße um 0,75 m
 - Rücksprünge von der Baulinie bis max. 1 m auf max. 1/5 der Gebäudelänge

2 Örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 und Abs. 3 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

2.1 Fassaden zur Straßenseite

- 2.1.1 Die Fassaden der Gebäude sind in den Wohnungsetagen als Löffelfassaden mit einem Wandanteil von mindestens 60 % auszubilden.
- 2.1.2 Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-, Erdgeschoss- und Obergeschosszonen, Drempel und Dach zu gliedern.
- 2.1.3 Die Sockelzonen müssen auf der Fassade mindestens 0,30 m bis über OK Gehweg ausgebildet sein.
- 2.1.4 Die Erdgeschosszonen der Gebäude sind gestalterisch zu betonen.
- 2.1.5 Zu den Straßenseiten in der Krämerstraße und 2. Ringstraße sind Balkone nicht zulässig. Zur Treptower Straße sind Balkone ab 1. Obergeschoss zulässig.
- 2.1.6 Die Fassaden sind als Putzfassaden oder mit großformatigen Natursteinplatten auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 40 % der Wandfläche zulässig.
- 2.1.7 Bei Fassadenteilen aus Glas und Metall sind farblich angepasste und in die Konstruktion eingebundene Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.
- 2.1.8 Die Farbgebung der Fassaden muss innerhalb der Helligkeitswerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe gestaltet werden.

- 2.1.9 Benachbarte Gebäude dürfen gestalterisch weder im Bereich Fassade noch im Dach gleich ausgeführt werden. Die max. Fassadenbreite darf 22,00 m nicht überschreiten.

- 2.1.10 Technische Bauteile wie Rauchabzugs- und Lüftungsanlagen müssen mindestens 1,00 m hinter der Straßenseite liegen.

2.2 Dächer

- 2.2.1 Die Hauptdächer sind als Satteldächer in Traufstellung zur Straße auszuführen. Das Hauptdach muss mindestens 2/3 des Gebäudes überdecken.
- 2.2.2 Zur Straßenseite sind Gauben bzw. Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Die Summe der Einzelgauben und Zwerchgiebel darf zusammengekommen nicht mehr als 2/3 der Traufbreite betragen.
- 2.2.3 Zur Straßenseite ausgerichtete Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.2.4 Zur Dacheindeckung sind Dachsteine und Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Metall-eindeckungen zulässig. Glasierete Dachziegel sind unzulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich zu decken.
- 2.2.5 Zur Straßenseite sind Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Photovoltaik und Solar) unzulässig. Zur Hofseite sind Anlagen für erneuerbare Energien auf max. 1/3 der Dachflächen zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Anlagen müssen mindestens 1,00 m Abstand zur Traufe, zum First und zum seitlichem Gebäuderand einhalten und in ihrer Anordnung am Rand nicht versetzt gestaffelt sein.

2.3 Fenster, Vordächer zur Straßenseite

- 2.3.1 Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei max. 1/5 der Öffnungen sind andere Formate zulässig. Fenster zur Straßenseite mit einer Breite > 1,00 m sind vertikal zu unterteilen. Aufgeklebte oder nur im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen sind unzulässig. Bei Schaufenstern im Erdgeschoss kann vom rechteckig stehenden Format abgewichen werden.

- 2.3.2 Vordächer über Öffnungen im Erdgeschoss dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen.

2.4 Einfriedungen

- 2.4.1 Zur 2. Ringstraße und zur Kleinen Fischerstraße sind Einfriedungen vorzusehen. Diese sind mindestens 1,50 m hoch auszubilden. Zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch geschichtete Hecken sind zulässig. Bei Holz sind Ausführungen als Flechtwerk und in Form von Einzelsäulen mit Zwischenraum unzulässig.

2.5 Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

- Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamthalt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Einhausungen zu versehen.

2.6 Garagen und Carports

- Freistehende Einzel- und Doppelgaragen/Carports sind unzulässig. Sie sind im WA 1 bis 3 als Teil der baulichen Anlage mit Materialien der Hauptgebäude auszuführen.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 BauNVO
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
—	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

3. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
----	--	------------------------

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—	Straßenverkehrsfläche	
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsbenuhtiger Bereich	
—	Zufahrt	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

6. Grenze von Gebieten mit bekannten Bodendenkmälen, hier: "Altstadt Neubrandenburg" § 9 Abs. 6 BauGB
- geschützte Bäume (Erfassungszeitpunkt: Mai 2010) § 18 NatSchAG M-V

Bestandsangaben

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen mit -nummer
- vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen

Nutzungsschablone

Baufeld Nr.	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
Traufhöhe	Firsthöhe

Hinweise

Denkmalschutz

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.).

2.7 Einfahrten und Eingänge

- 2.7.1 Der Eingang zu einem Gebäude ist jeweils in der Straßenseite anzuordnen.
- 2.7.2 In Bereichen mit einer geschlossenen Bauweise sind Durch- und Einfahrten in Tiefgaragen und rückwärtige Grundstücksbereiche mit mehrstöckigen Türen aus Holz oder Metall zu verschließen. Schwing- und Rollläden sind so zu gestalten, dass diese geschlossen wie Flügeltüren erscheinen. Die Lichte Breite der Durch- und Einfahrten darf bis zu 3,50 m betragen.

2.8 Werbeanlagen

- 2.8.1 Werbeanlagen dürfen an den Straßenseiten nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu 0,20 m unterhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder Zeichen auf die Fassade gesetzt oder als Ausleger ausgeführt werden. Für Werbeanlagen dürfen keine bewegten Teile und kein wechselndes oder bewegtes Licht verwendet werden.
- 2.8.2 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m gegenüber der Fassadenoberfläche hervortreten und sollen insgesamt höchstens 0,60 m hoch sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m vorkragen, ihre Höhe darf 1,00 m, ihre Tiefe 0,20 m nicht überschreiten.
- 2.8.3 Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht beeinträchtigen, sie sollen von diesen einen Abstand von mindestens 0,10 m einhalten. Firmen- und Hinweisschilder an Eingangsbereichen sind gestalterisch unmittelbar miteinander anzubringen.

2.9 Ordnungswidrigkeiten

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

Verfahrensvermerke

1. 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 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am ... erfolgt.
2. 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 Landesplanungs-gesetz (LPlG).
3. 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.
4. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ... erfolgt.
5. 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.
6. 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.
7. 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 55, Alt-Stadtplanung, 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 ... im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.
8. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt beschränkt. 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, ... Der Oberbürgermeister

13. 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. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am ... im Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden. In der Besondereintragung 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 3 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen:

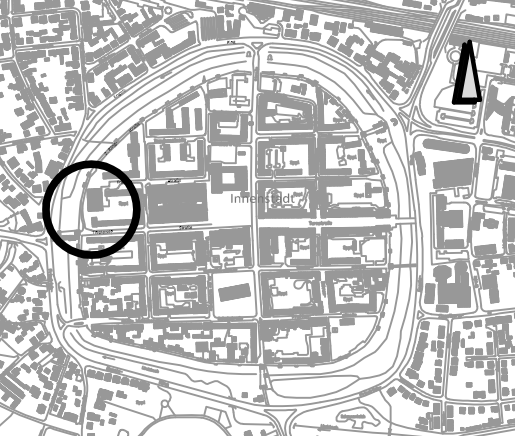
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 16. Jahrgang)

Geltungsbereichsgrenzen:

- Norden** : eine Linie im Abstand von 16,50 m vom Gebäude Krämerstraße 7,
- Osten** : Grenze von Flurstück 357/4, angrenzend eine Teilfläche von 357/2 mit 8,0 m bis 11,0 m Breite und die östliche Grenze von Flurstück 357/3,
- Süden** : Linie im Abstand von ca. 8,0 m zur Grenze Flurstück 357/4 und in Flucht der südlichen Grenze von Flurstück 331/6 bis zur Stadtmauer und
- Westen** : Innenkante Stadtmauer.

Planungsgebiet: ca. 0,49 ha

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 109

"Kleine Fischerstraße"

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 10

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juli 2012

M 1: 500