



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

10

☒ öffentlich

Sitzungsdatum: 08.12.16

Drucksachen-Nr.: VI/573

Beschluss-Nr.: 393/22/16

Beschlussdatum: 08.12.16

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“**
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister
☐ Betriebsausschuss

☐ Hauptausschuss
☒ Stadtvertretung

Beratung im:

☒	10.11.16	Hauptausschuss
☒	24.11.16	Hauptausschuss
☐		Finanzausschuss
☐		Rechnungsprüfungsausschuss
☐		Betriebsausschuss

☒	14.11.16	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
☐		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
☐		Kulturausschuss
☐		
☐		

Neubrandenburg, 26.10.16

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V) und
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 20/3 und 331/9,
 im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 331/9, 15/3 und 15/5,
 im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 15/5, 232/7 und 20/3 sowie
 im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 232/7, 20/3 und 331/9,
 alle Flurstücke Flur 10, Gemarkung Neubrandenburg,

wird der Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Durch einen Flächentausch gehen Teilflächen in der Waagestraße und am Markplatz in städtisches Eigentum über. Hierzu wird ein Vertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme von Kosten für die Herrichtung der Waagestraße geregelt wird.

Veranlassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 31.03.16 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 29.04. bis zum 30.05.16.

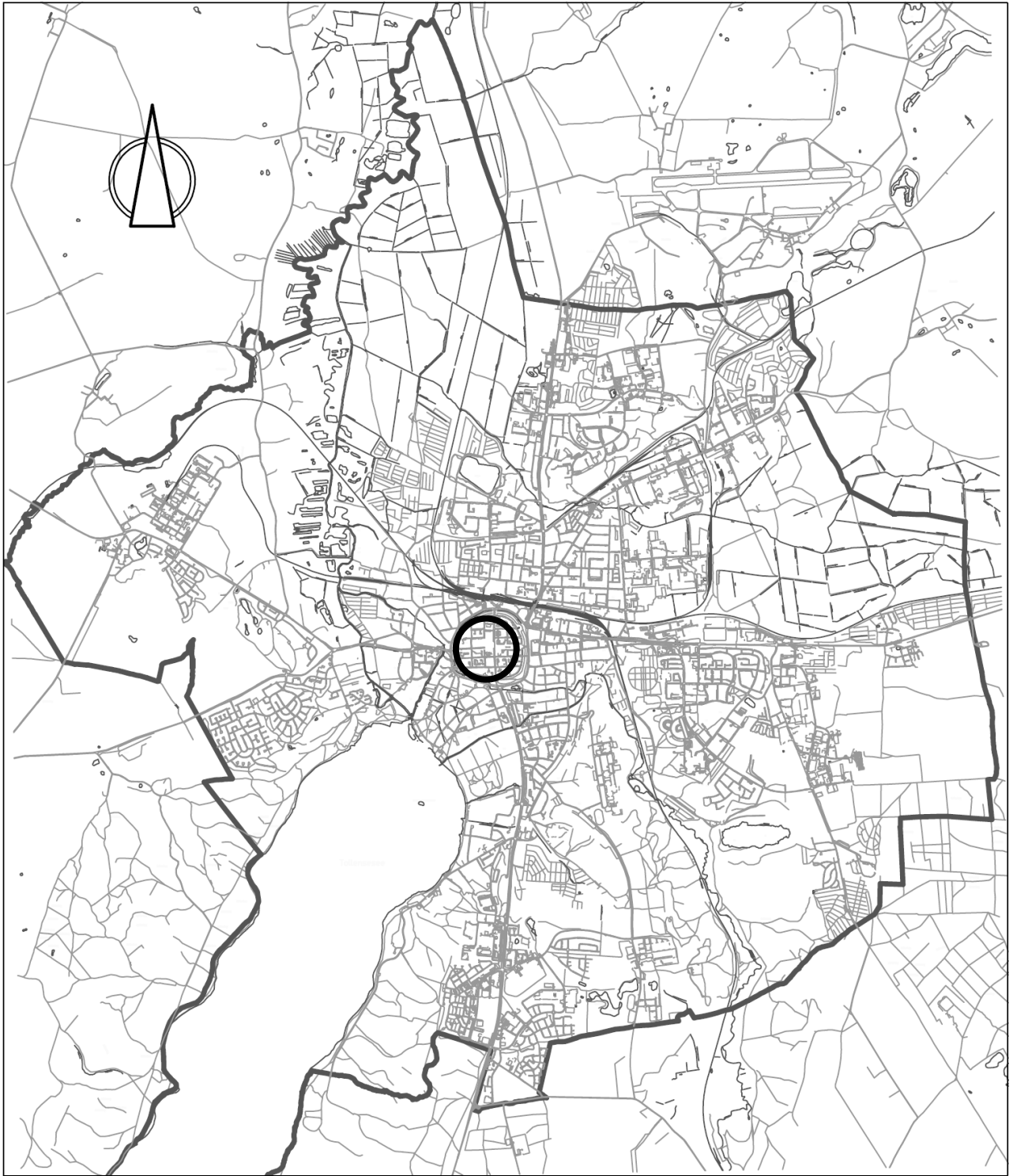
Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumstypischer Nutzungen im Quartier sowie die Steuerung der städtebaulichen Gestaltung in der Gebäudemassstäblichkeit der Neubrandenburger Innenstadt. Im Quartier sollen der Lage im Zentrum angemessene Nutzungen ermöglicht und gestärkt werden, wobei besonderes Augenmerk der Erdgeschosszone gilt. Vor allem an der Marktseite, die beste Voraussetzungen für den Besatz mit Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen bietet, sollen diese konzentriert entstehen, um eine Lückenschließung zwischen den Einkaufsbereichen an der Turmstraße und der Treptower Straße herzustellen. Insbesondere die Ansiedlung der im Einzelhandelskonzept Neubrandenburg für das Stadtzentrum empfohlenen Fachgeschäfte/Fachmärkte mit Verkaufsraumflächen über 400 m² soll unterstützt werden. Darüber hinaus sollen weitere typische Kerngebietsnutzungen wie Geschäfts-, Büro-, Gastronomie-, Beherbergungs-, Vergnügens-, Kultur-, Gesundheits-, Sozial- und Sporteinrichtungen zulässig sein.

Hinweis:

Den dazugehörigen Plan und die Gutachten erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.

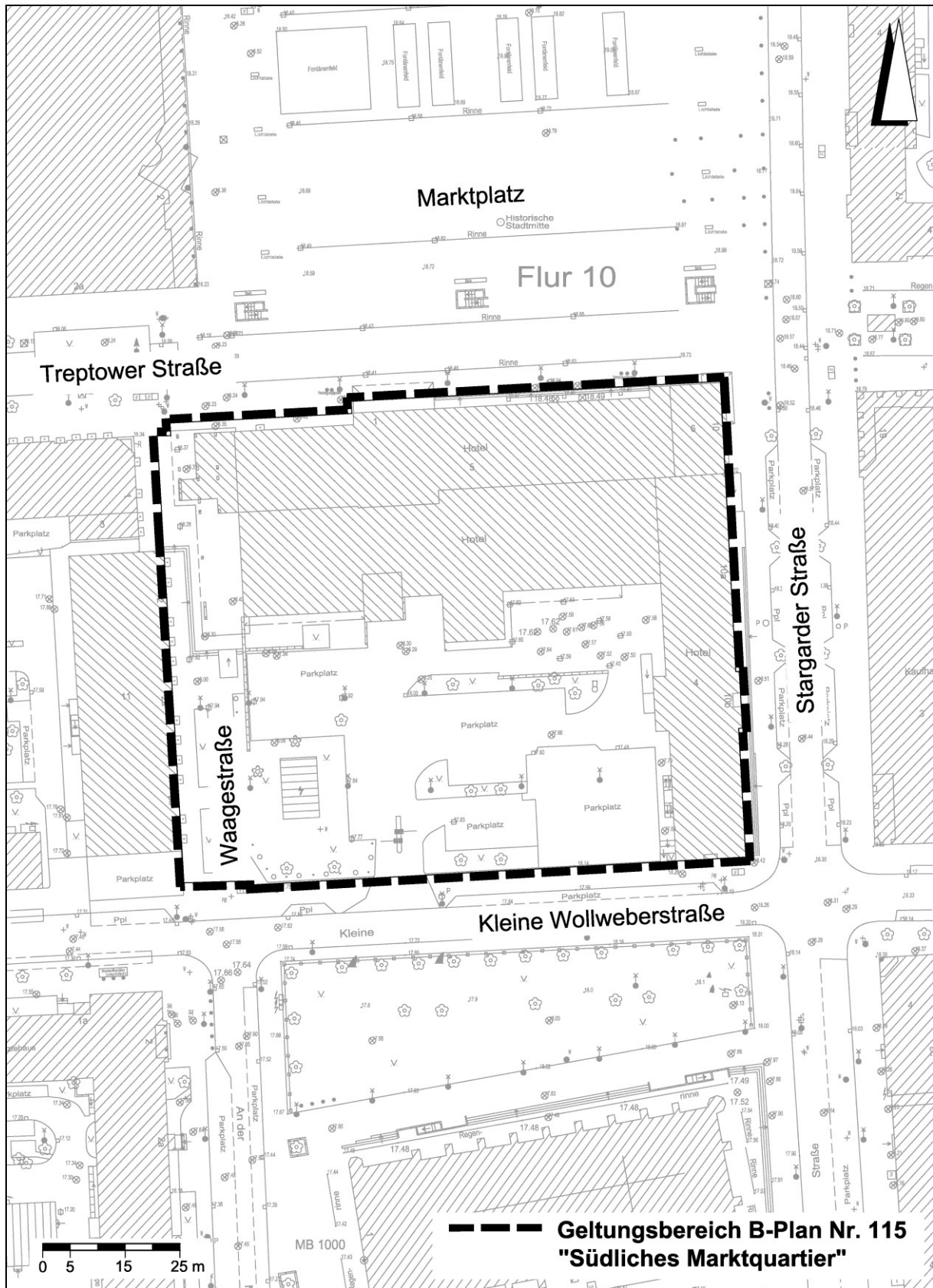
Die kompletten Unterlagen sind digital im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Übersichtsplan 1

**STADT NEUBRANDENBURG**

**Bebauungsplan Nr. 115
„Südliches Marktquartier“**

Übersichtsplan 2

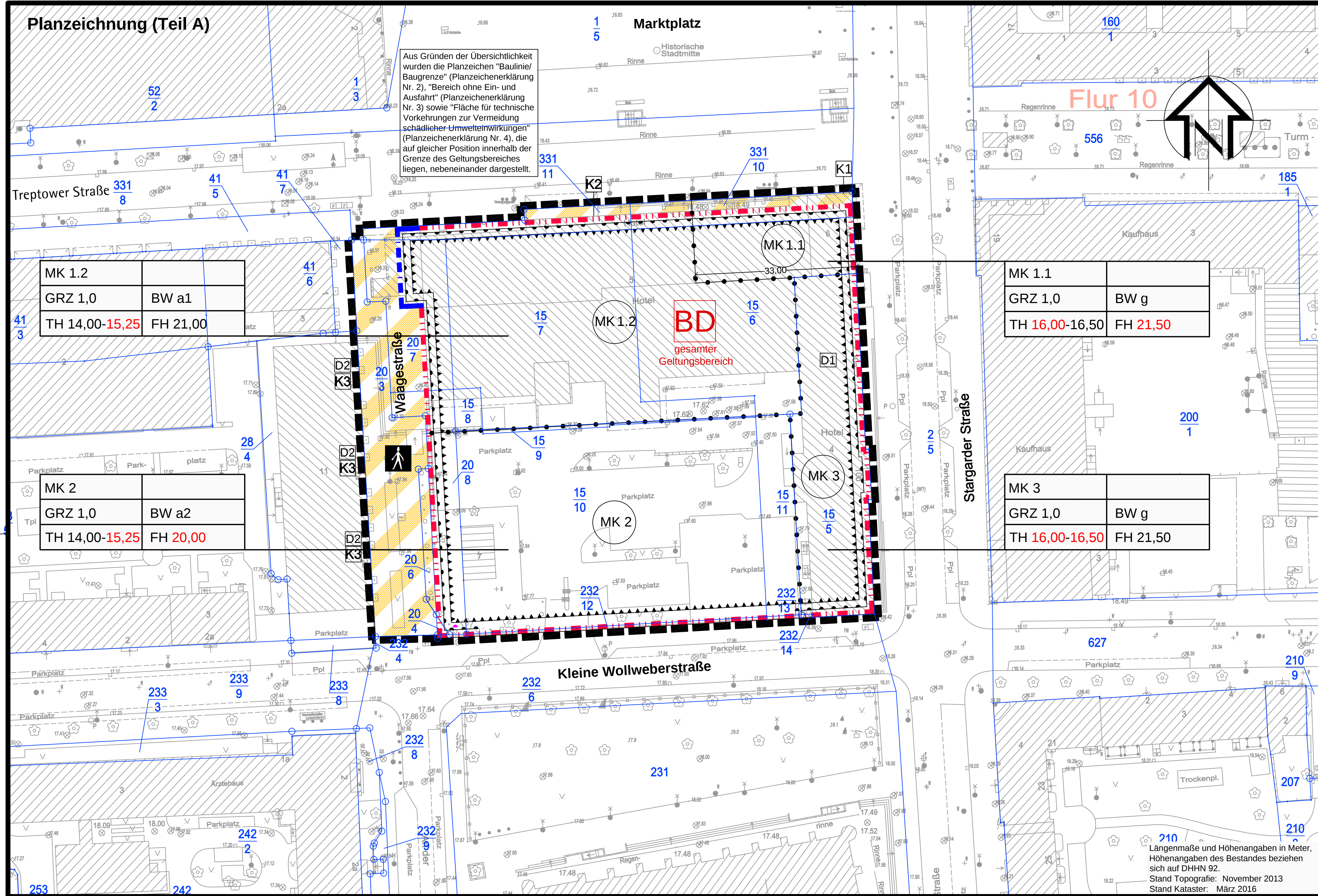




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

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 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15.10.15 (GVBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und dem Text-Teil B, erlassen.



Text (Teil B)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- Handelseinrichtungen in der Art von Großhandelsbetrieben
- großflächige Einzelhandelsbetriebe/Fachmärkte (Vf) über 800 m² mit den Sortimenten Kfz- und Zuhilfenahme/Kfz-Service, Baustoffe/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Farben, Tapeten, Teppiche und Möbel
- Vergnügungsstätten in der Art von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Vergnügungsstätten, 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 Kerngebiet (MK) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Erdgeschoss nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- 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 allgemeinen 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 allgemeinen zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen ausschließlich zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel- 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 Einkaufen 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 Erdgeschossen nicht zulässig:

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

1.1.6 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

1.1.7 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.

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

1.2.1 Im Kerngebiet (MK) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Fußbodenflächen an den Eingangsseiten der Erdgeschosse nicht mehr als 10 cm über dem Niveau des davor verlaufenden Gehweges liegen dürfen.

1.2.2 Im Kerngebiet (MK) wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Fußbodenflächen an den Eingangsseiten der Erdgeschosse nicht mehr als 10 cm über dem Niveau des davor verlaufenden Gehweges liegen dürfen.

1.2.3 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Abweichungen von den festgesetzten Taulängen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudelänge unter Beachtung von Forderungen der Sicherheit und des Nachbarschutzes zulässig. Im Teilbereich MK 2 sind entlang der Waagestraße Überschreitungen der festgesetzten Taulängen nicht 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 (Waagestraße) 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 Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Bauteilen bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig. Oberhalb einer Höhe von 4,0 m dürfen Bauteile ausnahmsweise bis zu 0,8 m, in den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 bis zu 1,5 m vor die Baulinie treten. Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Gebäudeanteile sind größere Abweichungen möglich, wenn dadurch der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.

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

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

1.5.1 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Kfz-Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss nicht zulässig, ausgenommen sind deren Zufahrten.

1.5.2 Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Kfz-Stellplätze und Garagen, bei denen die abgestellten Fahrzeuge vom öffentlichen Raum aus unmittelbar und ungeschützt sichtbar sind, nicht zulässig. Als „öffentlicher Raum“ sind hier angrenzende öffentliche Straßen und Grünflächen sowie die öffentlich zugänglichen Aussichtspunkte Marienkirchhof 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. bestehende Darstellung „Kontingenterierung 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	44
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} in dB
Tag	Nacht	

A	von 232° bis 309°	0	0
B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	11
D	von 29° bis 62°	2	8
E	von 62° bis 118°	1	4
F	von 118° bis 148°	4	8
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.

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} in dB
Tag	Nacht	

A	von 232° bis 309°	0	0
B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	11
D	von 29° bis 62°	2	8
E	von 62° bis 118°	1	4
F	von 118° bis 148°	4	8
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.

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

B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	11

A	von 232° bis 309°	0	0
B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	11
D	von 29° bis 62°	2	8
E	von 62° bis 118°	1	4
F	von 118° bis 148°	4	8
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.

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} in dB
Tag	Nacht	

A	von 232° bis 309°	0	0
B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	11
D	von 29° bis 62°	2	8
E	von 62° bis 118°	1	4
F	von 118° bis 148°	4	8
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.

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} in dB
Tag	Nacht	

A	von 232° bis 309°	0	0
B	von 309° bis 346°	1	8
C	von 346° bis 29°	6	11
D	von 29° bis 62°	2	8
E	von 62° bis 118°	1	4
F	von 118° bis 148°	4	8
G	von 148° bis 193°	0	18
H	von 193° bis 232°	4	8

1.8 Bepflanzungen

Im Kerngebiet (MK) sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Größe von mehr als 1.500 m² auf mindestens einem Anteil der Dachfläche von 70 % extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens als extensive Begrünung erfolgen. Die Festsetzung gilt nicht für Bekleidungsflächen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 LBauO M-V werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

2.1 zu den Straßenseiten gerichtete Fassaden

2.1.1 Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-/Erdgeschoss, Obergeschoss(e) und Dach zu gliedern. Die Erdgeschosse sind gestrichelt zu betonen.

2.1.2 Die Fassaden sind in ihrem vertikalen Aufbau so zu gliedern, dass optisch Abschnitte mit einem Verhältnis Wandhöhe - Frontbreite von höchstens 1:2 entstehen.)

2.1.3 Die Fassaden sind so auszubilden, dass die Öffnungen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sind. Grundsätzlich sind in den Obergeschossen rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Die Gliedmaßen von Schaufenstern müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen oder sind durch Teilungen entsprechend zu untergliedern.

Ausnahmsweise darf bei entsprechenden Gebäudenutzung eine davon abweichende zweckgerechte Fassadengestaltung vorgenommen werden.

2.1.4 Das dominierende Fassadenmaterial ist in der Palette der Erdfarben oder bunte Kontraste oder Buntheit, zu wählen. In den Erdgeschossen sind auch andere Farben/Materialien zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Hauptdächer auf Gebäuden, die an Straßen grenzen, sind mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden. Für Gebäudeverbindungen gelten die vorgeschriebenen Neigungen nicht.

2.2.2 An den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen Dachaufbauten eine Gesamtfläche von höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge besitzen. Die Ausbauten sind mindestens 1,5 m von Gebäu- und seitlichen Dachkanten entfernt anzuordnen.

2.2.3 An den Straßen zugewandten Dachseiten sind nur Giebeln und Zwerchhäuser mit stehendem Format zulässig. Dachschritte sind unzulässig.

2.2.4 Die von den Straßenseiten aus sichtbaren Dachbereiche müssen eine Eindeckung in der Farbpalette Rot/Braun/Antrazit erhalten.

2.2.5 Auf den den Straßen zugewandten Dachseiten sind Solar- und Photovoltaik-Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Auf den übrigen Dachseiten sind sie nur zulässig, wenn sie auf die Dachfläche montiert bzw. in diese integriert sind, aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Auf Dächern angebrachte sowie über die Firsthöhe ragende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3.2 Die der Befestigung von Werbeanlagen dienenden Konstruktionsteile dürfen nicht in plastische oder verzierende Fassadenteile einschneiden oder sie überdecken. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein.

2.3.3 Zur Kleinen Wollweberstraße und zur Waagestraße hin sind Werbeanlagen mit bewegten Teilen und/oder wechselndem und bewegtem Licht (einschl. LED-Bildschirme) sowie Werbeanlagen, die mit Spiegel hinterlegt sind, nicht zulässig.

2.3.4 Zum Marktplatz hin sind Werbeanlagen als LED-Bildschirme oder in vergleichbarer Art und Wirkung nur im Erdgeschoss zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zum horizontalen Fassadenaufbau, zur Ausrichtung der Fassadenöffnungen, zur Farbgebung der Fassadenmaterialien, zur Dachneigung, zur Farbe der Dachdeckungen sowie zu Art und Anbringung von Werbeanlagen zuwiderhandelt. Wer Ordnungswidrig handelt, kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(MK) Kerngebiet

GRZ 1,0 Grundflächenzahl als Höchstwert

THFH Höhe baulicher Anlagen

z.B. 10,7-11,0 m straßenseitige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß / Firsthöhe als Höchstmaß

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

--- Baulinie

--- Baulinien

3. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

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-Immissionsschutzgesetzes

Regelungen siehe gesonderter Plan Kontingenterierung Schallemissionen und textliche Festsetzung 1.7

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 92 bezogen

Bemaßung in Metern

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

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

BD Bodendenkmal

D Baudenkmal

1 - Stargarder Straße 10a/b

2 - Waagestraße 2/2a/2b Wandbild Friedenstaubenmosaik (Lothar Weber)

(jeweils neben der Eingangstür)

Kunst im öffentlichen Raum

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

2 - Metallrelief "Vier Töne" (Gerd Werner)

3 - Mosaik "Tauben" (Lothar Weber)

Kontingenterierung der Schallemissionen

vgl. textliche Festsetzung 1.7

2.1.4 Das dominierende Fassadenmaterial ist in der Palette der Erdfarben oder bunte Kontraste oder Buntheit, zu wählen. In den Erdgeschossen sind auch andere Farben/Materialien zulässig.

2.1.5 Die Fassaden sind so auszubilden, dass die Öffnungen in horizontaler Richtung und in vertikalen Achsen zueinander geordnet sind. Grundsätzlich sind in den Obergeschossen rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Die Gliedmaßen von Schaufenstern müssen stehende oder quadratische Formate aufweisen oder sind durch Teilungen entsprechend zu untergliedern.

Ausnahmsweise darf bei entsprechenden Gebäudenutzung eine davon abweichende zweckgerechte Fassadengestaltung vorgenommen werden.

2.1.6 Das dominierende Fassadenmaterial ist in der Palette der Erdfarben oder bunte Kontraste oder Buntheit, zu wählen. In den Erdgeschossen sind auch andere Farben/Materialien zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Hauptdächer auf Gebäuden, die an Straßen grenzen, sind mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden. Für Gebäudeverbindungen gelten die vorgeschriebenen Neigungen nicht.

2.2.2 An den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen Dachaufbauten eine Gesamtfläche von höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge besitzen. Die Ausbauten sind mindestens 1,5 m von Gebäu- und seitlichen Dachkanten entfernt anzuordnen.

2.2.3 An den Straßen zugewandten Dachseiten sind nur Giebeln und Zwerchhäuser mit stehendem Format zulässig. Dachschritte sind unzulässig.

2.2.4 Die von den Straßenseiten aus sichtbaren Dachbereiche müssen eine Eindeckung in der Farbpalette Rot/Braun/Antrazit erhalten.

2.2.5 Auf den den Straßen zugewandten Dachseiten sind Solar- und Photovoltaik-Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Auf den übrigen Dachseiten sind sie nur zulässig, wenn sie auf die Dachfläche montiert bzw. in diese integriert sind, aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen

2.3.1 Auf Dächern angebrachte sowie über die Firsthöhe ragende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3.2 Die der Befestigung von Werbeanlagen dienenden Konstruktionsteile dürfen nicht in plastische oder verzierende Fassadenteile einschneiden oder sie überdecken. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein.

2.3.3 Zur Kleinen Wollweberstraße und zur Waagestraße hin sind Werbeanlagen mit bewegten Teilen und/oder wechselndem und bewegtem Licht (einschl. LED-Bildschirme) sowie Werbeanlagen, die mit Spiegel hinterlegt sind, nicht zulässig.

2.3.4 Zum Marktplatz hin sind Werbeanlagen als LED-Bildschirme oder in vergleichbarer Art und Wirkung nur im Erdgeschoss zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den Festsetzungen zum horizontalen Fassadenaufbau, zur Ausrichtung der Fassadenöffnungen, zur Farbgebung der Fassadenmaterialien, zur Dachne