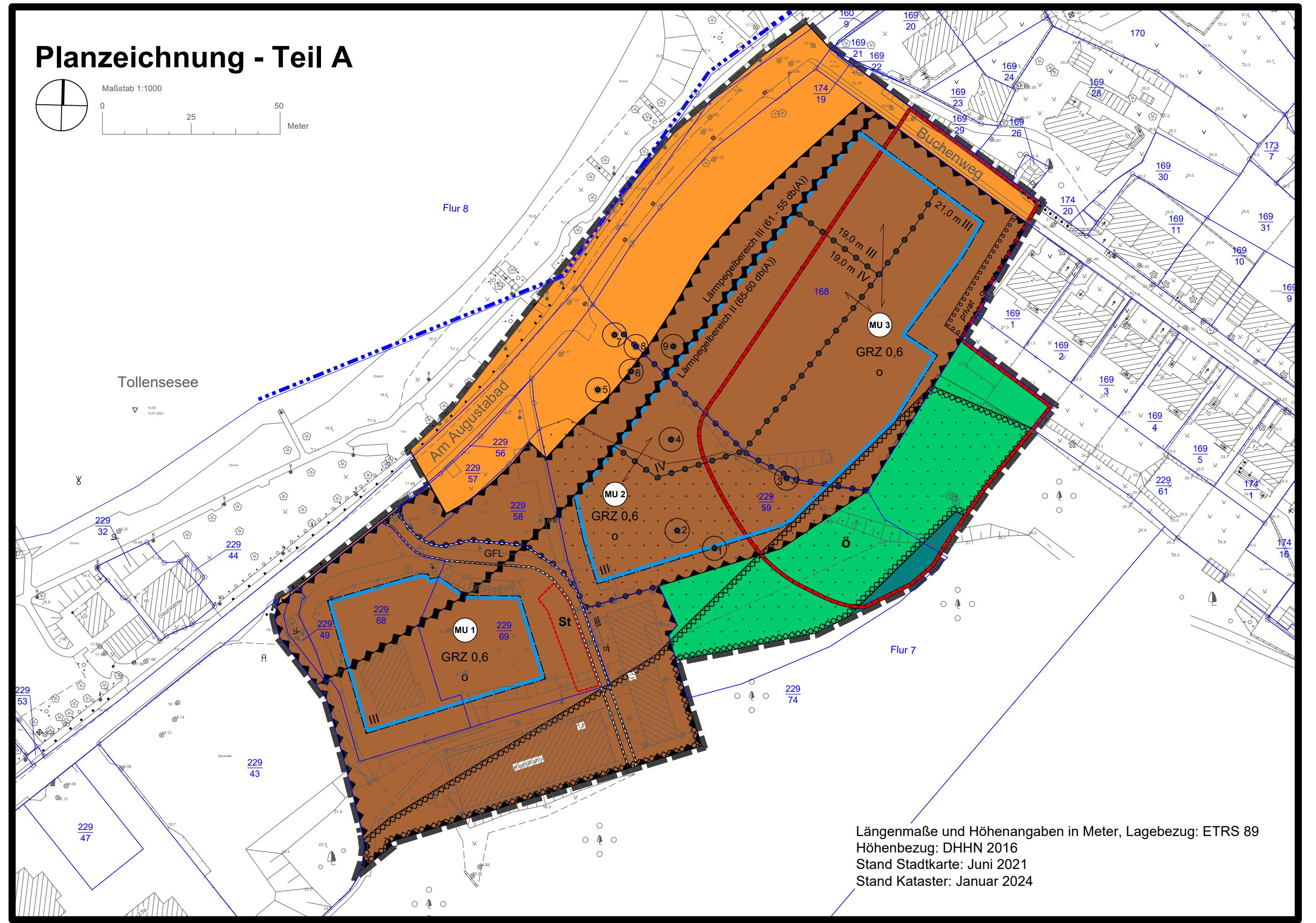


SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 "Fontanehof", Teilbereich Kurhausgarten

Aufgrund des _____ geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung _____, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 75 "Fontanehof" Teilbereich Kurhausgarten, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

- I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6a BauNVO)**
- 1.1 Das Urbane Gebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU1 bis MU3, dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnumgebung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- 1.2 Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 1 sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe (hierunter zählen gem. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen),
- Anlagen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohngebäude
- 1.3 Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 2 sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Gewerbebetriebe (hierunter zählen gem. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen).
- 1.4 Im Teilgebiet mit der Bezeichnung MU 3 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen
In Gebäuden innerhalb des als MU 3 bezeichneten Teilgebietes sind jeweils mindestens 300m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. In Gebäuden innerhalb des als MU 3 bezeichneten Teilgebietes sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss an den Straßenseiten unzulässig.
- 1.5 In allen Teilgebieten unzulässig sind:
- Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.v. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltung
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**
- 2.1 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind für die überbaubaren Flächen innerhalb der als MU 3 bezeichneten Fläche, die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen über NN zu berücksichtigen.
- 2.2 Innerhalb der als MU 3 bezeichneten Flächen ist für Gebäude mit drei Vollgeschossen eine Höhe von maximal 9,50 m zulässig. Innerhalb der als MU 3 bezeichneten Flächen ist für Gebäude mit vier Vollgeschossen eine Höhe von maximal 12,00 m zulässig.
- 2.3 Innerhalb der Teilflächen des Urbanen Gebiets, in denen maximal drei Vollgeschosse zulässig sind, ist das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Innerhalb der Teilflächen des Urbanen Gebiets, in denen maximal vier Vollgeschosse zulässig sind, ist das vierte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie zumindest in Richtung der Straßen „Am Augustabbad“ und „Buchenweg“ von der Flucht des unmittelbar darunterliegenden Vollgeschoss um mindestens 1,20 m zurücktreten.
- 2.4 Auf Baugrundstücken sind je 5 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3. Vegetative Gründächer, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**
- Flächdächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Flächen von Flächdächern, die durch Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind von der sich aus Satz 1 dieser Festsetzung ergebenden Verpflichtung, Vegetationsflächen anzulegen, nicht erfasst.
- 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Öffentlichkeit mit Gehrechten zu beladen. Sie sind außerdem zugunsten der Nutzerinnen und Nutzer anliegender Grundstücke mit Fahr- und Leitungsrechten zu beladen. Diese Rechte sollen auch Befugnisse beinhalten unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.
- 5. Vorrangreihen zum Schutz vor schädlichen Umweltseinwirkungen im Sinne des BlmSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Schutzbürdigt Räume (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) nach DIN 4109 sowie Terrassen und Balkone welche an der Straße „Am Augustabbad“ liegen sind ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind derartige Räume, welche seitlich zu dieser Straße orientiert und nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Vorhangsfassaden) abgeschirmt sind.
- 5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile (einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen) so auszuführen, dass sie die resultierenden Luftschalldämmmaße R'w,rs (nach DIN 4109, Ausgabe 2018), welche in folgender Tabelle wiedergegeben werden, aufweisen.
- 6. Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25b BauGB)**
- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche ist über mindestens ein Zehntel der Fläche mit Gruppen aus standortgerechten Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind entlang der Straße „Am Augustabbad“ mindestens 6 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nördlich der festgesetzten Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten Baufälle entlang der Straße „Buchenweg“ mindestens 4 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7. Plangrundlage**
- 7.1 Die Baugrenze ist die Flurstücksgrenze und -bezeichnung. 7.2 Gebäudebestand

Planzeichnerklärung

I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6a BauNVO)

II. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
SI Flächen für PKW-Stellflächen

III. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

19,00 m Bezugshöhe in m über NN (DHNN 2016)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

IV Höchstzahl zulässiger Vollgeschosse

IV. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 19 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche (mit der Kontur ist die maßgebliche Linie gem. 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö öffentliche Grünfläche

7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Fläche für Wald

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung Lärmpegelbereich (gemäß textlicher Festsetzung 5.2)

9. Bindungen zum Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Fläche mit Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bepflanzung (gemäß textlicher Festsetzung 6.4)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung verschiedener Festsetzungen (betrifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Höchstzahl zulässiger Vollgeschosse und zur Bezugshöhe)

Zusammenfassen gleicher Festsetzungen (betrifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und zur Bauweise)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Naturschutzrechtlich geschützte Bäume mit Nummer (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V und § 44 BNatSchG)

Bodendenkmal (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Genehmigte Waldumwandlung (Bescheid von März 2025)

30 m Waldabstand nach Waldumwandlung (§ 20 LWaldG M-V)

III. Plangrundlage

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Gebäudebestand

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 16 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 Landesplanungsgesetz (LPG).

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Offenlegung in der Zeit vom _____. bis zum _____. durchgeführt worden. Der Plan wurde während dieser Zeit im Internet eingestellt.

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 Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurden in der Zeit vom _____. bis zum _____. in Internet auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter <http://bauplanung.neubrandenburg.de> gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB veröffentlicht und haben während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, öffentlich ausgelegen. Die Internetseite, unter der die genannten Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist vor Beginn der Veröffentlichungsfrist üblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes (<https://www.bauportal-mv.de>) zugänglich gemacht worden.

Siegel
Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Siegel
Neubrandenburg, Amtsleiter*in Kataster- und Vermessungsamt

8. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am _____. von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 6 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 3 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. 6 BauGB mitgeteilt worden.

10. 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.

11. 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.

Siegel
Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden 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 ortsüblich 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 der Bekanntmachung am _____. in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

im Nordosten: Die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Buchenwegs
im Südosten: Das Waldgebiet Nemerower Holz und eine gedachte Linie im Abstand von 3 m parallel zu den vorhandenen Gebäuden (Am Augustabbad 11 und 13, Kampfsportverein, Kegelbahn) zum Nemerower Holz,
im Westen: Das Flurstück 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
im Nordwesten: Die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Augustabbad“
Gesamtfläche: ca. 2,3 ha

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des Bebauungsplan

Nr. 75 "Fontanehof", Teilbereich Kurhausgarten

Vorentwurf - noch nicht rechtsverbindlich -

Gemarkung: Neubrandenburg

Flur: 7

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juli 2025

M 1:1000