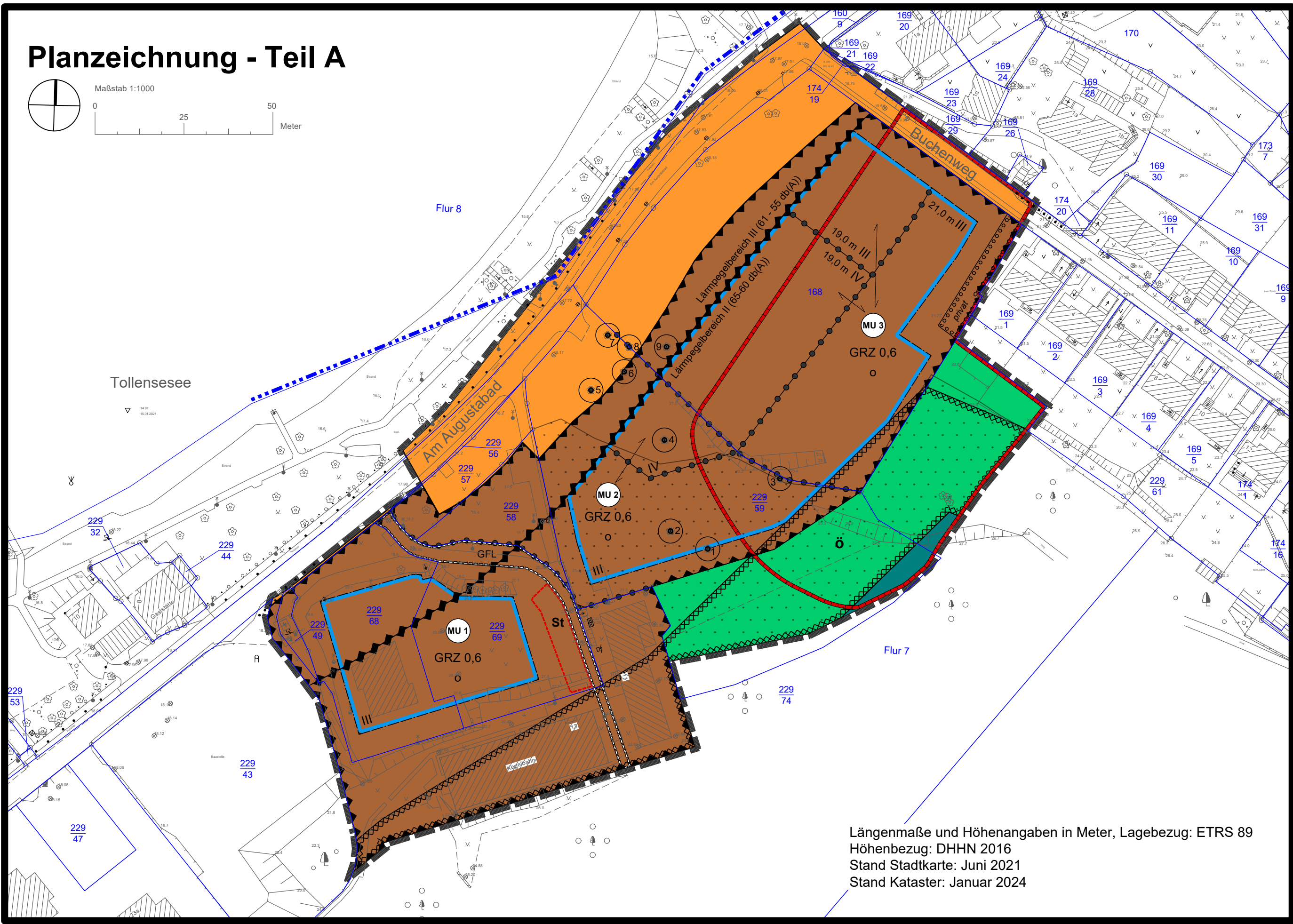


# SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## 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 MU 3, dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung 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 Teilgebiets sind jeweils mindestens 300m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. In Gebäuden innerhalb des als MU 3 bezeichneten Teilgebiets 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 Flächen, die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen über NNH 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 Augustabad“ und „Buchenweg“ von der Flucht des unmittelbar darunterliegenden Vollgeschoss um mindestens 1,20 m zurücktreten.
3. **Vegetative Gründächer, Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind auf mindestens 2/3 der Dachflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Flächen von Flachdächern, 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 belasten. Sie sind außerdem zugunsten der Nutzerinnen und Nutzer anliegender Grundstücke mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Diese Rechte sollen auch Befugnisse beinhalten unterirdische Leitungen zu verlegen, zu erhalten und zu erneuern.
5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 5.1 Schutzbedürftige Räume (bspw. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) nach DIN 4109 sowie Terrassen und Balkone welche an der Straße „Am Augustabad“ 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 bewerteten Luftschalldämmmaße R<sub>w, res</sub> (nach DIN 4109, Ausgabe 2018), welche in folgender Tabelle wiedergegeben werden, aufweisen.
- | Lärmpegelbereich ("Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)) | Raumarten im Sinne der DIN 4109: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsgaststätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Raumarten im Sinne der DIN 4109: Büroräume und Ähnliches |
|---|--|--|
| II (65-60)  | erforderliches R <sub>w, res</sub> 30  | erforderliches R <sub>w, res</sub> 30                    |
| III (61-55)   | erforderliches R <sub>w, res</sub> 35  | erforderliches R <sub>w, res</sub> 30                    |
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 Augustabad" mindestens 6 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nördlich der festgesetzten Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten Bauflächen entlang der Straße "Buchenweg" mindestens 4 standortgerechte Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.3 Auf Baugrundstücken sind je 5 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.4 Der Teil der privaten Baufläche, die mit der zeichnerisch festgesetzten "Fläche mit Bindung zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bepflanzung" überlagert ist, ist mit standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen. Bestehende standortgerechte Sträucher und Heister innerhalb dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- II. **Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
1. **Dachform**
- Gebäude innerhalb des Plangebiets sind mit Flachdach auszuführen
2. **Farbgebung von Gebäudefassaden**
- Fassaden (hierzu zählen im Sinne dieser Regelung nicht: Türen, Fenster, Balkongeländer und ähnliche Bauteile) sind in hellen Farbtönen zu gestalten (Referenz Farbtöne RAL 1013; 1014; 7032; 7035; 7038; 7044; 6019; 9000 und ähnlich helle Farbtöne)
3. **Gestaltung von Freiflächen**
- Freiflächen (das schließt im Sinne dieser Regelung alle Flächen aus, die durch Gebäude, Nebenanlagen, Parkplätze, Gehwege und dergleichen bebaut werden) dürfen maximal 10% mit Kies, Schotter oder anderen anorganischen Material überdeckt werden.
4. **Stützmauern**
- Stützmauern zum Hangausgleich sind maximal mit einer Höhe von 0,90 m zulässig.
5. **Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von bis 2 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
6. **Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 KV M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
- III. **Hinweise**
1. **Überschreibung der vorherigen Planung**
- Mit Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 75 treten die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplans an Stelle der Vorschriften, die für den Geltungsbereich der 2. Änderung bisher durch den "Urpian" (Bebauungsplan Nr. 75) getroffen wurden.
2. **Geschützte Bäume mit potenziellen Eremitvorkommen**
- Bei einer Untersuchung des Büros Captis Natura, Cölpin im Dezember 2024 wurde festgestellt, dass bestimmte Bäume ein potenzielles Habitat des naturschutzrechtlich geschützten Eremiten darstellen. Es handelt sich dabei um die in der Planzeichnung nummerierten Bäume 2; 3 und 4. Eine Rodung dieser Bäume erfordert besondere Schutzmaßnahmen und eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
3. **Piangrundlage**
- Zeichnerische Grundlage des Plans sind die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Stand 2021) und das amtliche Liegenschaftskataster ALKIS (Stand 2024). Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

### Planzeichenerklärung

- I. **Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6a BauNVO)**
- Urbanes Gebiet mit Nummer des Teilgebiets (zulässige Nutzungsart gemäß textlicher Festsetzung 1.1 - 1.5)
2. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Flächen für PKW-Stellflächen
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
- Bezugshöhe in m über NNH (DHHN 2016)
- Grundflächenzahl
- Höchstzahl zulässiger Vollgeschosse
4. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- 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)**
- 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 Erhalt 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 L WaldG M-V)

### III. Plangrundlage

- Flurstücksgrenze und -bezeichnung
- Gebäudebestand

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVOBl. M-V S. 149)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter [www.neubrandenburg.de](http://www.neubrandenburg.de), in Kraft getreten am 25.01.2024

### Verfahrensvermerke

- 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.
- 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 (LPIG).
- 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 ins Internet eingestellt.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ erfolgt.
- 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.
- 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 \_\_\_\_\_ im Internet auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter <http://bauleitplanung.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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes (<https://www.bauportal-mv.de>) zugänglich gemacht worden.

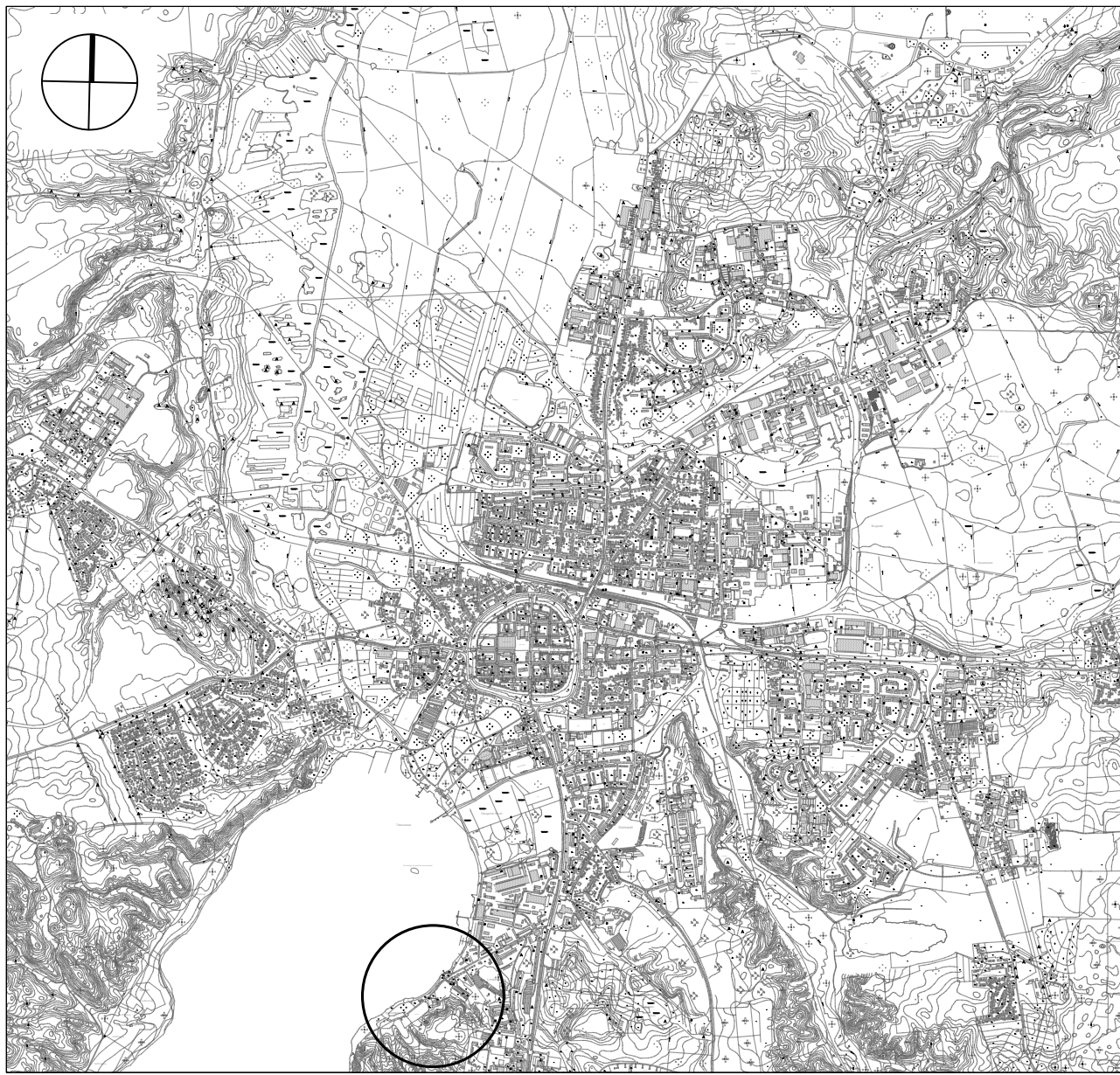
- Siegel  
Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister
- Siegel  
Neubrandenburg, Amtsleiter\*in Kataster- und Vermessungsamt
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - 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.
  - 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.
  - 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.
  - 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 Augustabad 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 Augustabad"
- 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