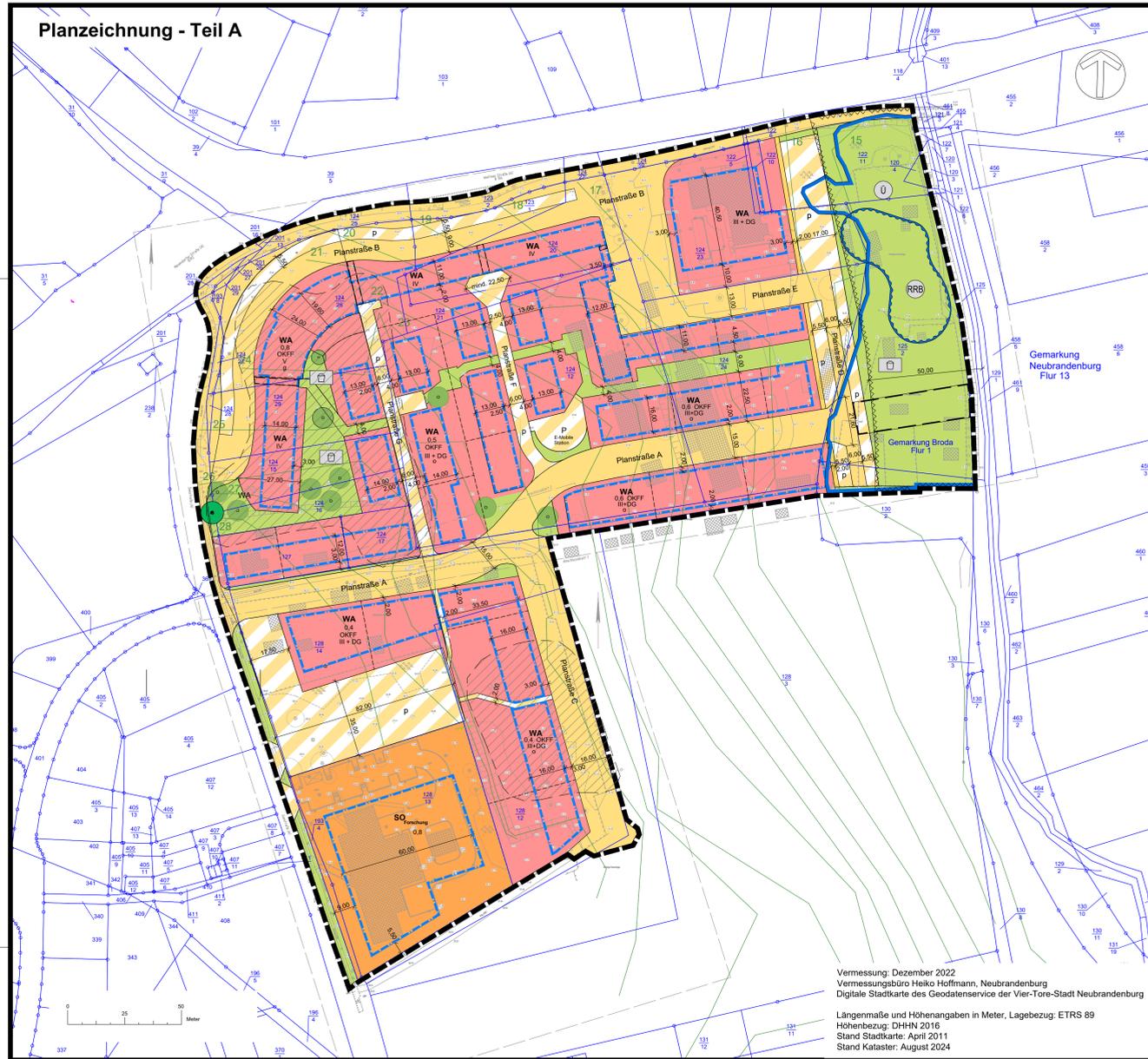




SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2.1 "Broda Neukrug", bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text-Teil B und den Örtlichen Bauvorschriften erlassen:



Planzeichenklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
SO_{Forschung}	Sondergebiet Forschung

0,4 / 300 m² Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GF)

III + DG Anzahl der Geschosse + Dachgeschoss

OKFF Höhe baulicher Anlagen
Oberkante Fertigfußboden (Maßangabe Erdgeschoss folgt)

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o / g	offene Bauweise / geschlossene Bauweise
13,00	Baugrenze mit Bemaßung

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: p - private Stellplätze und Zufahrten

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünflächen
	Spielfeld

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

	Anpflanzen von Bäumen (nicht eingemessen)
	Erhaltung von Bäumen

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Sonstige Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

	Überschwemmungsgebiet
	50 m Gewässerschutzzone
	Regenrückhaltebecken (vorläufige Kennzeichnung)
	Wald / Waldumwandlung

Darstellung ohne Normcharakter

	Höhenlinie mit Höhenangabe		Einzäunungen
	mögliche Grundstücksteilung		Bäume
	vorhandene Gebäude	29,7	Geländehöhen
	Flurstücksgrenzen		Bemaßung
	Flurstücksnummer	59	

Hinweise

Die folgenden Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person vor der Baufeldfreimachung umzusetzen, es ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen und ggf. Nachbesserungen vorzunehmen. Vorabstimmungen und Endabnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

Aussagen zu geschützten Tierarten gemäß AFB werden später eingearbeitet.

Text (Teil B)

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

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 und 6 und § 15 BauNVO**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. § 4 Abs. 1 BauNVO
- Zulässig sind:**
 - Wohngebäude § 4 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO mit Bezug auf § 4 Abs. 2 BauNVO
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO
 - Räume für freie Berufe § 13 BauNVO
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen § 4 Abs. 3 Pkt. 2 und § 13a BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs. 3 Pkt. 3 BauNVO
- Unzulässig sind:**
 - Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Pkt. 4 BauNVO
 - Tankstellen § 4 Abs. 3 Pkt. 5 BauNVO
- Stellplätze und Garagen**
In Teilen von Geschossen sind nur Stellplätze und Garagen zulässig.
- Nebenanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung**
 - Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung sind zulässig § 14 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 3 BauNVO
 - Klimaanlagen, Kühl- und Lüftungsgeräte (Festsetzung erfolgt später)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO**
 - Für technische Aufbauten (Belüftung, Solarpaneele, kleine Windanlagen und Fahrschleifen), auch Schornsteine, ist die Überschreitung der max. Firsthöhe oder der tatsächlichen Gebäudehöhe/Firsthöhe mit bis zu 1,00 m zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu 25% überschritten werden (Festlegung der Grundstücke erfolgt später).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
 - Für bestimmte Grundstücke werden zur Überbauung der Grundstücksfläche Festsetzungen getroffen (erfolgt später)
 - In Abstandsflächen zu Straßenverkehrsflächen sind nur Zufahrten zu Garagen/ Carports und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrs- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
In der neuen Straßenschließung sind alle Versorgungsmedien zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB**
 - Unbebaute Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8 Abs. 1 LBauO M-V
 - Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
 - Ausgenommen sind davon Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie notwendige Gehwege und 2 befestigte Flächen oder lose Materialschüttungen mit bis zu 10 qm pro Grundstück.
 - Steine, Kies, Schotter und sonstige mineralische Materialien sind nur auf diesen Flächen zulässig.
 - Das Niederschlagswasser ist abzuleiten oder auf dem Grundstück zu verbringen bzw. aufzufangen.
 - Anpflanzgebot
Auf angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (auch Obstbaum) mit mind. einem Stammdurchmesser von 12 bis 14 cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste heimischer, standortgerechter Arten

Mittelgroße und Kleinbäume	Betula pendula
Sandbirke	Amygdalus ovata
Gemeine Felsenbirne	Crataegus monogyna
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Zweifrigglicher Weißdorn	Malus sylvestris
Wildapfel	Pinus pyraeaster
Wildbirne	Sorbus aucuparia
Eberesche	Juglans regia
Walnuss	Sorbus aria
Echte Mehlbeere	Prunus padus
Frühe Traubenkirchse	in Arten und Sorten
Kulturobst	

Vermeidungsmaßnahmen
 Bauzeitenregelung
 Die Baufeldfreimachung erfolgt ausschließlich tagsüber und in der Zeit vom 01. Dezember bis 15. Februar oder nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und ökologischer Baubegleitung. Tritt ab 15. März nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn eine Arbeitspause ein, so sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.

Vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 Die folgenden Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person vor der Baufeldfreimachung umzusetzen, es ist ein 5-jähriges Monitoring durchzuführen und ggf. Nachbesserungen vorzunehmen. Vorabstimmungen und Endabnahme erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde.

Aussagen zu geschützten Tierarten gemäß AFB werden später eingearbeitet.

Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB
 Ausgleich und Ersatz des Eingriffs finden auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Sie werden später eingearbeitet.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,50 qm ihrer Ansichtsfäche zulässig.
- Einfriedungen (Zaune und/oder Hecken) entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur in max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff in diesem Bereich sind unzulässig.
-
-

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom _____. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadanzeiger 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 (LPlG).
- 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 ausliegen.
 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. In diesem Zeitraum ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung auf ein zentrales Internetportal des Landes (<https://www.bauportal-nv.de>) zugänglich gemacht worden.

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Der Oberbürgermeister

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Der Oberbürgermeister

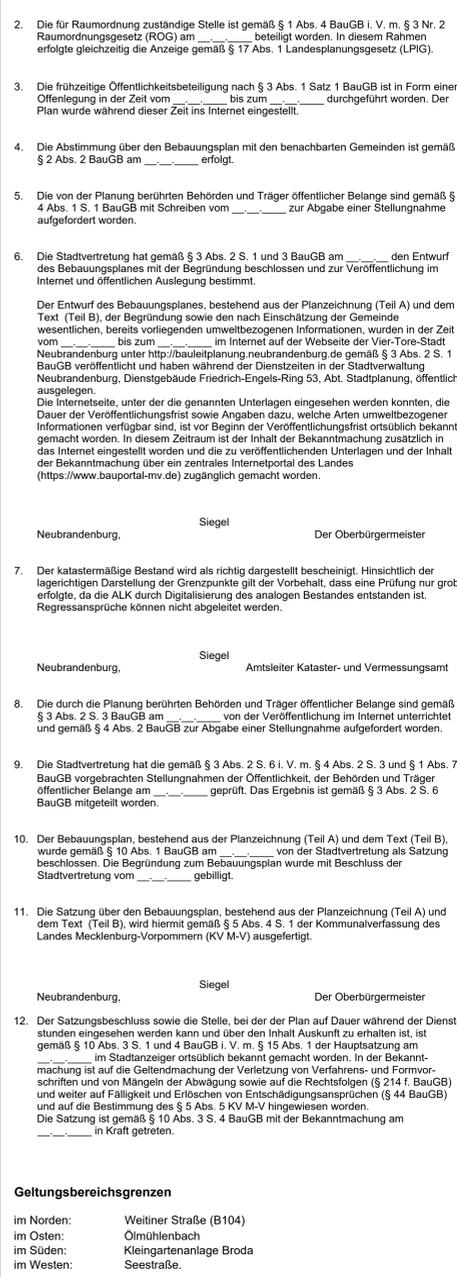
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am _____ im Stadanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In 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 Einspruchsansprüchen (§ 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.

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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) 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 (GVBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2024 (GVBl. M-V S. 149)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch § 156 Abs. 3 des Gesetzes (GVBl. M-V S. 351)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 25.01.2024

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 9.2.1

"Broda Neukrug"

Vorentwurf

Gemarkung: Broda _____ Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juni 2025 _____ M 1:1000