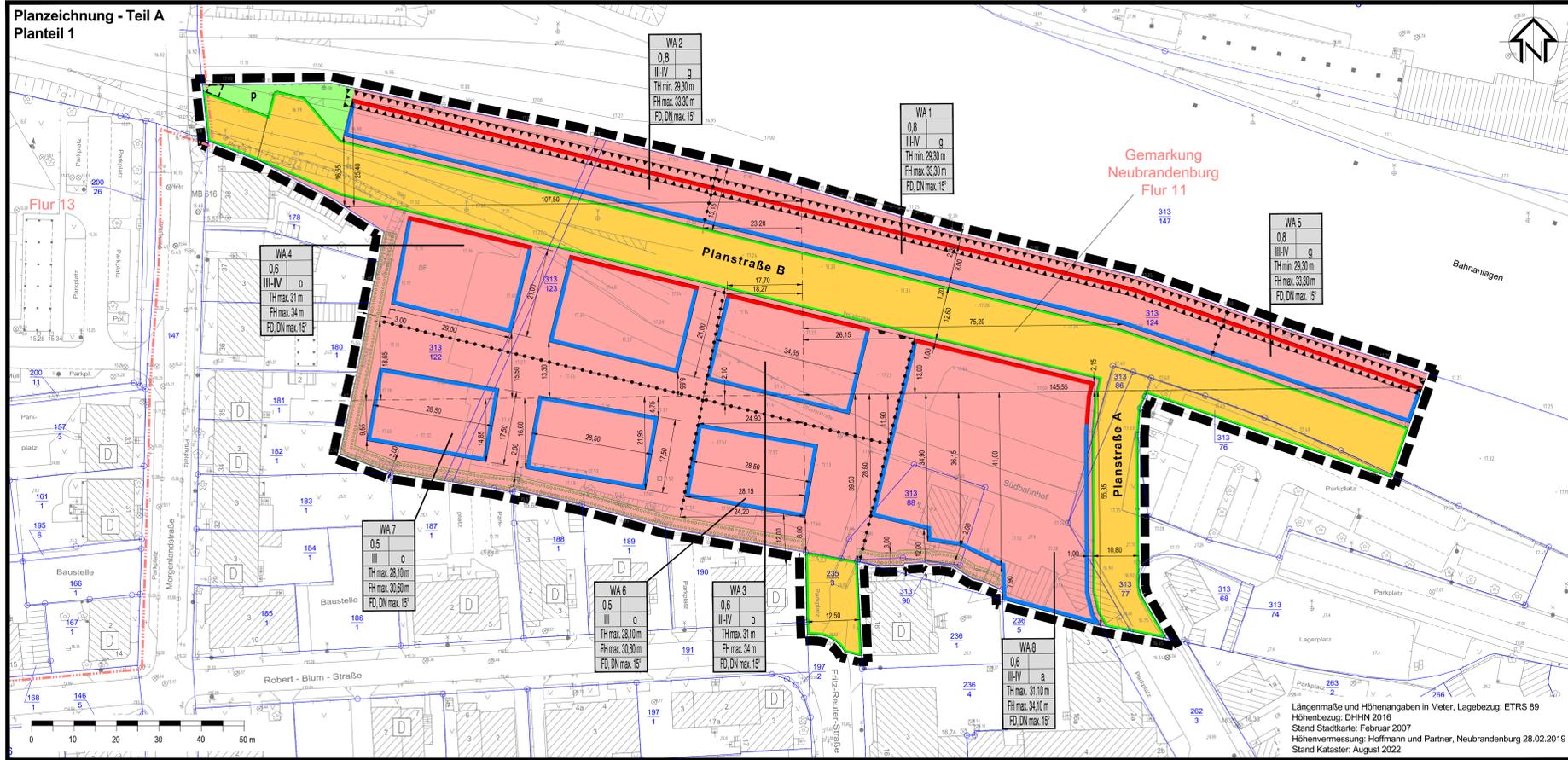




# SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.21 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 15.12.22 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



### Text - Teil B

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind allgemein zulässig:

  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abnennbare Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig:**
  - Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Ferienwohnungen, (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind unzulässig:**
  - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
  - Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. des § 19 (4) BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.**
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 kann ausnahmsweise die Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 auf bis zu insgesamt 0,6 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche begründet wird, die nicht mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Eine Überschreitung der Höchstzahl der GRZ (einschließlich zulässiger Überschreitungen i. S. des § 19 (4) BauNVO) um mehr als 0,75 ist nicht zulässig.**
- Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN.
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen deren gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre.
- Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrhilfsschächte, Treppenküme oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise zulässig.
- In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in der südlichen Ecke des Baufeldes um mindestens 3 m, gemessen vom südlichen Punkt des Baufeldes, in nördlicher und westlicher Richtung einzurichten, so dass eine mindestens 3 m x 3 m große Terrasse auf dem dritten Geschoss entstehen kann.
- In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelfgeschoss auszubilden.
- In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist das dritte Geschoss in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelfgeschoss auszubilden. Darüber hinaus ist das dritte Geschoss in der südlichen Ecke des Baufeldes um mindestens 3 m, gemessen vom südlichen Punkt des Baufeldes, in nördlicher und westlicher Richtung einzurichten, so dass eine mindestens 3 m x 3 m große Terrasse auf dem zweiten Geschoss entstehen kann.
- In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelfgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelfgeschoss auszubilden. Staffelfgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Gelände des Staffelfgeschosses muss mindestens zu 50% aus einem transparenten Material (z. B. Glas oder Milchglas) bestehen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ist ein Überschreiten der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile von bis zu 0,5 Metern zulässig, wenn die unter Festsetzung 4. festgesetzten Abstandsflächen nicht berührt werden.
- In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen, Balkone und Erker von bis zu 2 Metern zulässig.
- In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch oberirdige Terrassen von bis zu 2 m zulässig.
- Kellergeschosse und Tiefgaragen mit ihren Nebeneinrichtungen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen errichtet werden. (§ 23 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile in WA 3, WA 4 und WA 8 maximal 1 m auf 1/3 der Gebäudelängen vor und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie vor- oder zurückbleiben, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen.
- Die zulässige Gebäudelänge in WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird auf maximal 28 m begrenzt.
- In der abweichenden Bauweise ist im WA 8 eine maximale Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird im Bereich der nördlichen Flurstücksgränze eine Abstandsfläche von mindestens 2,5 m für alle Wohngebäude festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6, WA 2 und WA 5 sind Nebenanlagen nördlich der Baulinie ausnahmsweise zulässig.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Bereich zwischen den südlichen Baugrenzen und der südlichen Geltungsbereichsgränze des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Bereich zwischen den westlichen Baugrenzen und der westlichen Geltungsbereichsgränze des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

CEf 1: Optimierung und Vergrößerung von Zusammenhängenhabiten  
Als Umsetzungsflächen, CEf-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteten Hangs am Datzberg ausgewählt (siehe Anlage 2 AFB).  
Für das Umsetzen der Zusammenhängen (Fänge und Aussetzer), im gleichen Jahr vor Baubeginn, ist eine Ausnahmgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

CEf 2: Schaffung von Ersatzneststätten für Bruvogel und Fledermäuse  
Als Ersatzneststätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:  
- 1 Stück Fledermaus-Einbaunest 80x240mm (Artikel-Nr.: FB20-240 der Firma Hasselstedt),  
- 2 Stück Nistkasten für Halbtrochener (Artikel-Nr.: N1H der Firma Hasselstedt),  
- 4 Stück Nist- und Einbaunest Typ 24 (der Firma Schwelger Natur),  
- 4 Stück Nist- und Einbaunest Typ 25 (der Firma Schwelger Natur).  
Die Kästen sind mit Fertigstellung des ersten Gebäudes an dessen Fassade mit Ausrichtung nach Osten oder Westen in einer Höhe von >3,5 m zu installieren. Die Umsetzung ist durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind entlang der jeweiligen Giebel der einzelnen Baubereiche der Regelbauweise Fenster schutzbedürftiger Außenbalkone nur zulässig, wenn sie durch eine Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 7.2 geschützt sind.

In der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle von Lücken zwischen den Gebäuden Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 12 Metern zu errichten. Diese müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen. Die Lärmschutzwände, welche die Baukörper schließen, müssen so eingepasst werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken, insbesondere im Anschluss von Gebäuden an Lärmschutzwand, vorhanden sind. Verschiedene Bauelemente sind zulässig.

Für die Fassaden an der Baulinie der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 5 gilt das Lüftungsbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpiegel von 70 dB(A)). Die Anforderungen an die Lärmschutzwand der Außenbalkone sind entsprechend DIN 4109-01:2016-01 Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4 und WA 8 sind nach Norden gerichtete Fenster schutzbedürftiger Räume in Geschossen oberhalb 13,5 Meter zulässig.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Außenwändebereiche (z. B. Balkone) an den nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind an den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwändebereiche nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, wenigstens 2 m (Ökoreaktive Fertigfußböden) unterhalb der Oberkante der angrenzenden Lärmschutzwand.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzarten zu bepflanzen:

Baumarten:	Sträucher:	Cornus sanguinea
Feldahorn	Roter Hartriegel	Euonymus europaeus
Felsen-Kirsche	Pfeifhahnenkräuter	Lonicera xylosteum
Hornblume	Heckenrosen	Prunus spinosa
Schwedische Holznisse	Schlehe	Rosa canina
Melrose	Hundsrose	Corylus avellana
	Schreibstiel	Cornus lantana
	Hassel	Cornus sanguinea
	Luguster	Ligustrum vulgare
	Bissigstachel	Sorbarium
	Weißdorn	Crataegus monogyna
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

### Planzeichnerklärung

<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	4. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 25.10.19 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPG).
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	5. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 02.10.19 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.
<b>GRZ 0,5</b>	Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	6. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 02.10.19 erfolgt.
<b>III-IV</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO	7. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.10.19 bis zum 06.11.19 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen.
<b>TH min. 12,0 m</b>	Höhe baulicher Anlagen in Metern	Während der öffentlichen Auslegung sind der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <a href="http://bauleitplanung.neubrandenburg.de">http://bauleitplanung.neubrandenburg.de</a> einsehbar gewesen.
<b>TH max. 13,5 m</b>	Traufhöhe als Mindest- oder Höchstwert	Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.09.19 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
	Bezugshöhe siehe Festsetzung 2.3	Als Traufhöhe wird die Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.
<b>2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO	8. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 09.12.21 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
<b>o</b>	offene Bauweise	9. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 03.12.22 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.
<b>g</b>	geschlossene Bauweise	10. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 27.12.21 erfolgt.
<b>a</b>	abweichende Bauweise	11. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.12.22 bis zum 02.02.23 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen.
<b>—</b>	Baulinie § 23 Abs. 1, 2 BauNVO	Während der öffentlichen Auslegung sind der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <a href="http://bauleitplanung.neubrandenburg.de">http://bauleitplanung.neubrandenburg.de</a> einsehbar gewesen.
<b>—</b>	Baugrenze § 23 Abs. 1, 3 BauNVO	Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.09.19 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
<b>3. Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB	12. Weitere durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.02.22 aufgefordert worden.
<b>—</b>	öffentliche Straßenverkehrsflächen	13. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden sind. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie	14. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf des Bebauungsplans mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.22 gebilligt.
<b>—</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 15.12.22 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.22 gebilligt.
<b>4. Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	16. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernach gemäß § 5 Abs. 4 S. 1, der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgeteilt.
<b>p</b>	private Grünflächen	17. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten 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 21.12.22 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
<b>5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 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 Ablauf des 21.12.22 in Kraft getreten.
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Bei einer geplanten Neubaubau/Neuerschließung sind neu, neu, die neu, neu und die neu-medianten GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuerwerbungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- und Erschließungsträger und neu, neu ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.
<b>CEf1</b>	vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality)	2. Bauteilregelung (Bruvogel): Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gehölz, Abtrag von Oberböden (mit Vegetation) ist außerhalb des Bauteilraumes durchzuführen (Bruteilraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Bruteilraum: 01. März bis 31. August).
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3. Bauteilregelung (Bruvogel): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Bruteilraumes durchzuführen (Bruteilraum ist vom 01. März bis 30. September).
<b>—</b>	Abgrenzung der Teilflächen	V3: Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällig werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzelstämme im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.
<b>—</b>	Bemaßung in Metern	
<b>Bestandsangaben</b>		<b>Geltungsbereichsgrenzen</b>
<b>—</b>	vorhandene bauliche Anlagen	Der Planteil 1 wird begrenzt durch im Norden: die Bahnanlagen der Deutschen Bahn, im Osten: die Stellplatzanlage an der verlängerten Gerichtsstraße in die Bebauung der Robert-Blum-Straße und Südbahnhof sowie die Bebauung der Morgenlandstraße, im Westen: die Bebauung der Morgenlandstraße, Planungsgebiet: 1,84 ha
<b>D</b>	Baudenkmal lt. Denkmalliste der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Stand: 11/2021	Die Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplangebietes (CEf-Maßnahme) im Planteil 2 befinden sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang am Datzberg im Bereich zwischen der Max-Adrian-Straße und der Inhelderstraße auf Teilbereichen der Flurstücke 1603/47, 350/6 und 350/9 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg.
<b>—</b>	Flurgrenze	<b>Verfahrensvermerke</b>
<b>—</b>	Flurstücksnummer	1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 08.02.18. Der Bebauungsplan wird im schriftlichen Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
<b>—</b>	vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen	Die ortsübliche Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällig werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzelstämme im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.
<b>—</b>	Flurgrenze	2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.02.19 bis zum 21.02.19 durchgeführt worden.
<b>—</b>	Flurstücksnummer	3. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 05.09.19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### Hinweise:

- Bei einer geplanten Neubaubau/Neuerschließung sind neu, neu, die neu, neu und die neu-medianten GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuerwerbungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- und Erschließungsträger und neu, neu ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.
- Bauteilregelung (Bruvogel): Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gehölz, Abtrag von Oberböden (mit Vegetation) ist außerhalb des Bauteilraumes durchzuführen (Bruteilraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Bruteilraum: 01. März bis 31. August).
- Bauteilregelung (Bruvogel): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Bruteilraumes durchzuführen (Bruteilraum ist vom 01. März bis 30. September).

V3: Ökologische Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällig werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzelstämme im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.

### Geltungsbereichsgrenzen

Der Planteil 1 wird begrenzt durch im Norden: die Bahnanlagen der Deutschen Bahn, im Osten: die Stellplatzanlage an der verlängerten Gerichtsstraße in die Bebauung der Robert-Blum-Straße und Südbahnhof sowie die Bebauung der Morgenlandstraße, im Westen: die Bebauung der Morgenlandstraße, Planungsgebiet: 1,84 ha

Die Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplangebietes (CEf-Maßnahme) im Planteil 2 befinden sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang am Datzberg im Bereich zwischen der Max-Adrian-Straße und der Inhelderstraße auf Teilbereichen der Flurstücke 1603/47, 350/6 und 350/9 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 08.02.18. Der Bebauungsplan wird im schriftlichen Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
- Die ortsübliche Baubegleitung (Fledermäuse): Wenn die Esche mit Spalten im Bereich der Zufahrt Richtung Robert-Blum-Straße/Fritz-Reuter-Straße gefällig werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzelstämme im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.02.19 bis zum 21.02.19 durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 05.09.19 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### Übersichtsplan

## VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

# Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofquartier"

### Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 11

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Abteilung Stadtplanung

Originalmaßstab Planteil 1 M 1:500  
Originalmaßstab Planteil 2 M 1:2500