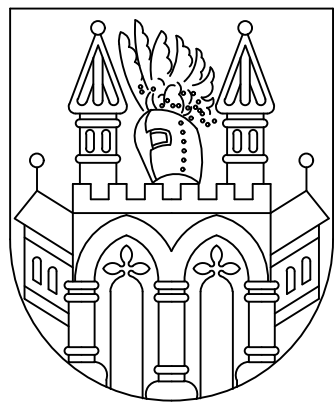
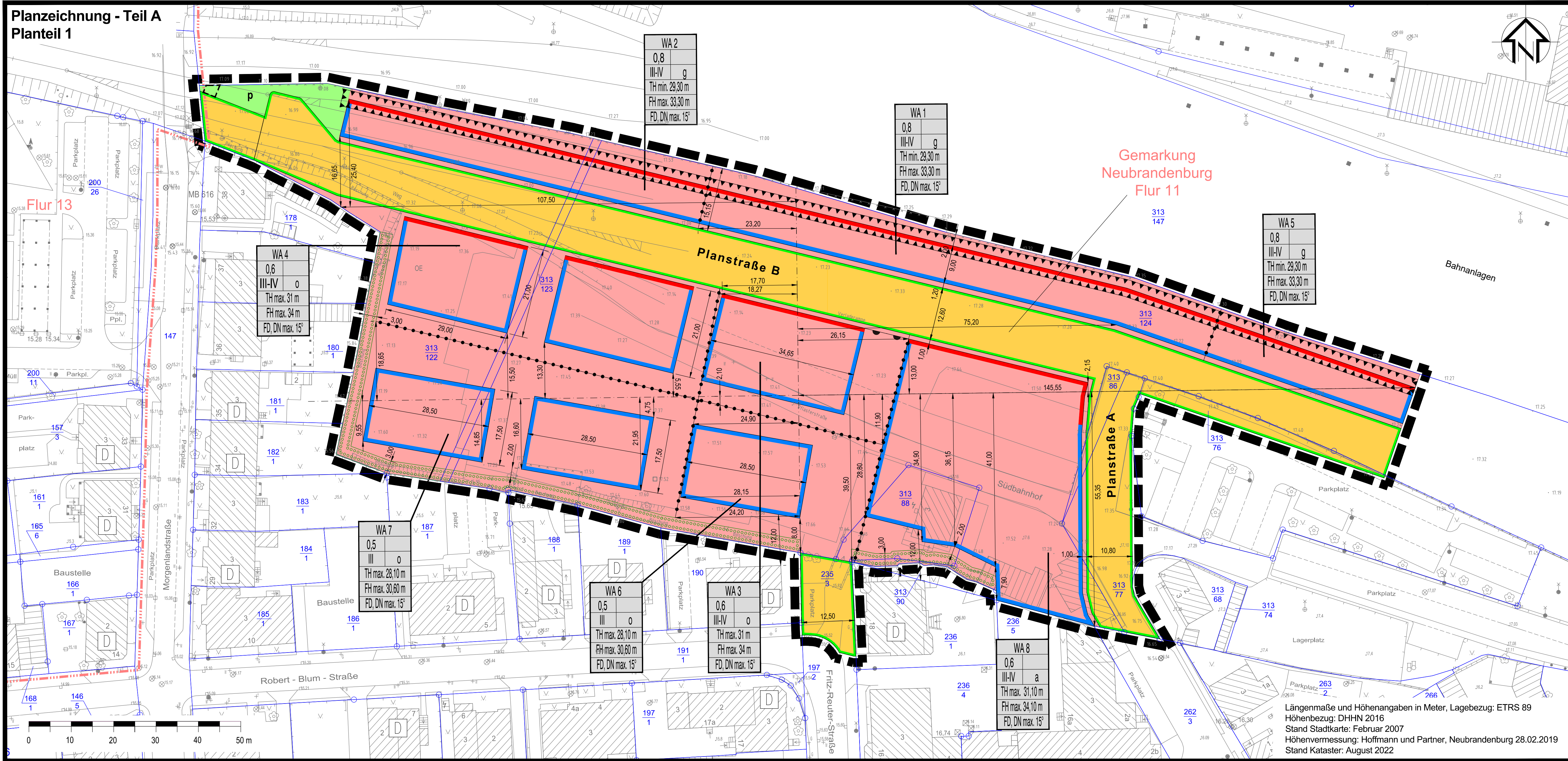




SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

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 Bahnhofsquartier", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



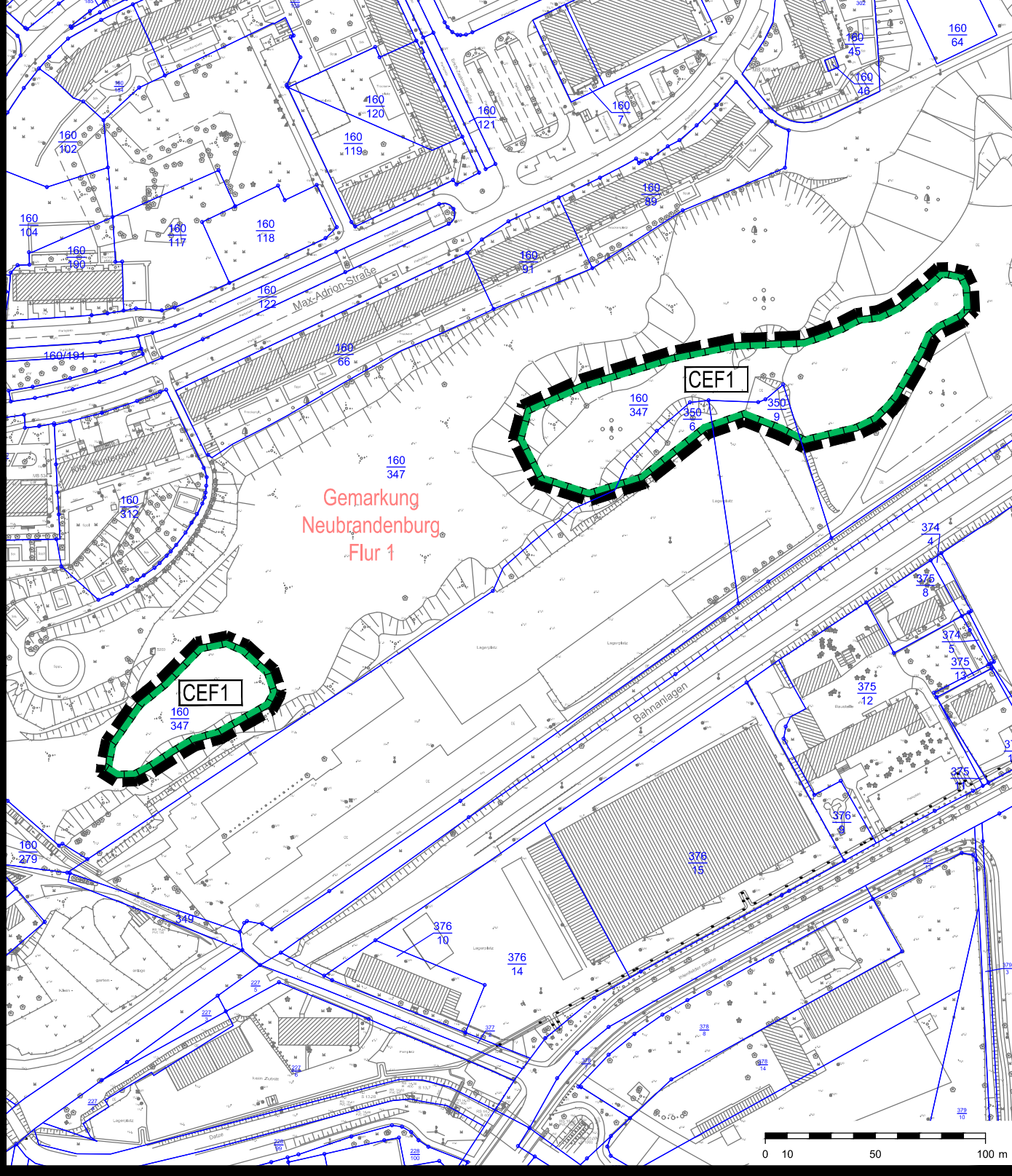
Text - Teil B

- 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 störende 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 0,2 auf bis zu insgesamt 0,7 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 DHNN.
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dienen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre.
 - Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrschuttschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² 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 südöstlichen Punkt des Baufeldes, in nördlicher und westlicher Richtung einzurücken, 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 8 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 einzurücken, 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. Staffelfgeschoss ist 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 Mischglas) 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 4.1 festgesetzten Abstandsflächen nicht berührt werden.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 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 ebenerdige 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)
 - Ausnahme: Ausnahmen dürfen Gebäudeteile in WA 3, WA 4 und WA 8 maximal 1 m auf 1/3 der Gebäude-längen vor und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie vor- oder zurückbleiben, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen.
 - Die zulässige Gebäudelänge im 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 Flurstücksgrenze 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 8 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, 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 Geltungsbereichsgrenze 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 Geltungsbereichsgrenze 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 Zaunneischenhabitaten
Als Umfriedungsflächen-CEF-Flächen Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteten Hangs am Datzberg ausgewählt (siehe Anlage 2 AFB).
Für das Umsiedeln der Grünflächen (Fänge und Aussäen), im gleichen Jahr vor Baubeginn, ist eine Ausnahmebewilligung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
 - Schaffung von Ersatzlebensräumen für Krüttler und Fledermäuse
Als Ersatzlebensräumen sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:
 - 1 Stück Fledermaus Einbaustein 80x240mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasefeldt),
 - 2 Stück Nischen für Halbhöhlerbrüter (Artikel-Nr.: NH der Firma Hasefeldt),
 - 4 Stück Nest- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwelger Natur),
 - 4 Stück Nest- und Einbaustein 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 Gefälle der einzelnen Bauteile der Regelbauung Fenster schutzbedürftiger Außenbereiche 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 Baulinien berühren, müssen beidseitig errichtet werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken, insbesondere im Anschluss von Gebäuden an Lärmschutzwand, vorhanden sind. Verschiebbare Türöffnungen sind zulässig.
 - Für die Fassaden an der Baulinie der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 5 gilt ein Lärmschutzbereich IV (mäßiger Außenlärmpegel von 70 dB(A)). Die Anforderungen an die Lärmschutzwand der Außenbauteile 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 nach Norden gerichtete Fenster schutzbedürftiger Räume in Geschossen oberhalb 13,5 Meter unzulässig.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Außenwände (z. B. Balkone) an die nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig.
An den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwände nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, wenigstens 2 m (Oberkante Fertigfußboden) 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 Pflanzliste zu bepflanzen:

Baumarten:	Sträucher:
Feldahorn	Roter Hainbühl
Spitzahorn	Pfeiffräulechen
Felsen-Kirsche	Heckenröschen
Holzmispel	Prunus spinosa
Schwedische	Hundrose
Melrose	Sorbus intermedia
	Schneeball
	Cornus avellana
	Liguster
	Blauglocke
	Waldrebe

- Für die Siedlungshecke sind Überhälter (alle 10 m ein Baum) sowie mindestens 3 verschiedene Straucharten aus o. L. Liste zu verwenden. Die Siedlungshecke ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes an der dazugehörigen Grundstücksgrenze umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen durch Tiefgaragen unterbaut werden, wenn sichergestellt ist, dass die darüber liegenden Flächen durch geeignete Maßnahmen begrünt werden.
 - Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 14 BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ist das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch Verwendung von Zisternen mit Überlauf an Versickerungsanlagen. Die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind gemäß DWA-A138 (humusiert > 10 cm Aufbau, Aufstufsbewert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachfläche, Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Für die Hofflächen sind sicherheitsfähige Materialien zu verwenden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ist das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch Verwendung von Zisternen mit Überlauf an Versickerungsanlagen. Die Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 20 m² sind gemäß DWA-A138 (humusiert > 10 cm Aufbau, Aufstufsbewert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachfläche, Flächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Für die Hofflächen sind sicherheitsfähige Materialien zu verwenden.
 - Die Entwässerung der Planstraße A erfolgt durch vollständige Ableitung in den Regenwasserkanal. Eine Vorräumung ist notwendig.
Die Entwässerung der Planstraße B erfolgt durch teilweise Entwässerung in den Regenwasserkanal (Vorräumung notwendig) und teilweise Versickerung in Mulden-Rigolen-Elementen. Diese sind regelmäßig zu warten und nachweislich dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.
 - Ordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Die Optimierung und Vergrößerung von Habitatsflächen gemäß Maßnahme CEF 1 des Arten-schutzfachbeitrages auf Teilflächen des Flurstückes 160/47 und der Flurstücke 350/6 und 350/9 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg wird den Baulinien des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugerechnet.
 - Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 6 und WA 8 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis das Baufeld mit der Bezeichnung WA 1 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut sind.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis das Baufeld mit der Bezeichnung WA 1 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut sind.
 - Bis zur Fertigstellung der Bebauung in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Grundstücke zur nördlich angrenzenden Bahntrasse so einzurichten, dass ein gewisses oder ungewisses Betreten und Befahren des Gebietes verhindert wird.
 - Grundsätzlich sind rechteckige stehende und quadratische Fensterelemente zu verwenden. Bei maximal 1/5 der Öffnungsflächen sind andere Formate zulässig.
 - Außenwandflächen sind überwiegend als Putzfläche auszuführen oder mit hochwertigen Fassadenelementen zu überkleiden. Mindestens 80 % der gesamten Fassadenelemente sind weiß oder in hellen Farben auszuführen. Unzulässig sind grelle sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben.
Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Die Ausführung von Hauptgebäuden ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 sowie in WA 6 und WA 7 in Farbe und Material außerhalb abzustimmen.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Planzeichnung - Teil A, Planteil 2



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 26.04.22 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz-PlanS) vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 18.03.21 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
- 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)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVBl. M-V S. 166, 181)
- Kommunalfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVBl. M-V S. 467)
- Hauptatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.20

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
VIA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstwert
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert
TH min. 12,0 m	Höhe baulicher Anlagen in Metern
TH max. 13,5 m	Traufhöhe als Mindest- oder Höchstwert
	Bezugshöhe siehe Festsetzung 2.3
	Als Traufhöhe wird die Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
B	Baulinie
B	Baugrenze
3. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
P	öffentliche Straßenverkehrsflächen
P	Straßenbegrenzungslinie
P	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
4. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
P	private Grünflächen
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
CEFT	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
CEFT	vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality)
6. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
CEFT	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
CEFT	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke
CEFT	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
CEFT	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
CEFT	Abgrenzung der Teilflächen
CEFT	Bemaßung in Metern
Bestandsangaben	
D	vorhandene bauliche Anlagen
D	Baudenkmal lt. Denkmalliste der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
D	Stand: 11/2021
D	Flurgrenze
D	Flurstücksgrenzen
D	Flurstücksnummer
D	vorhandener Höhenpunkt auf DHNN 196 bezogen
D	Art der baulichen Nutzung
D	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
D	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert
D	Bauweise
D	Traufhöhe als Mindest- und Höchstwert
D	Finshöhe als Höchstwert
D	Dachform, Dachneigung als Höchstwert

Hinweise:

- Bei einer geplanten Neubaubauweise/Neuerweiterung sind neu, die neu, was und die neu, mediane GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erweiterung der Bebauungen des B-Planbereichs müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vor- bzw. nachgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen 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, was ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Die Erschließungskosten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordination zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.
- Bauzeiterregelung (Brutvolumen): Die Baufeldreinhaltung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeltraumes durchzuführen (Brutzelraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).
- Bauzeiterregelung (Brutvolumen): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeltraumes durchzuführen (Brutzeitraum 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 gefüllt werden sollte, ist die Fällung durch einen Fachkundigen zu begleiten, der überprüft, ob Einzeltiere im Spalt des Baumstammes anwesend sind. Ggf. ist das Tier zu bergen oder die Fällung auf einen späteren Termin zu verschieben.

Geltungsbereichsgrenzen

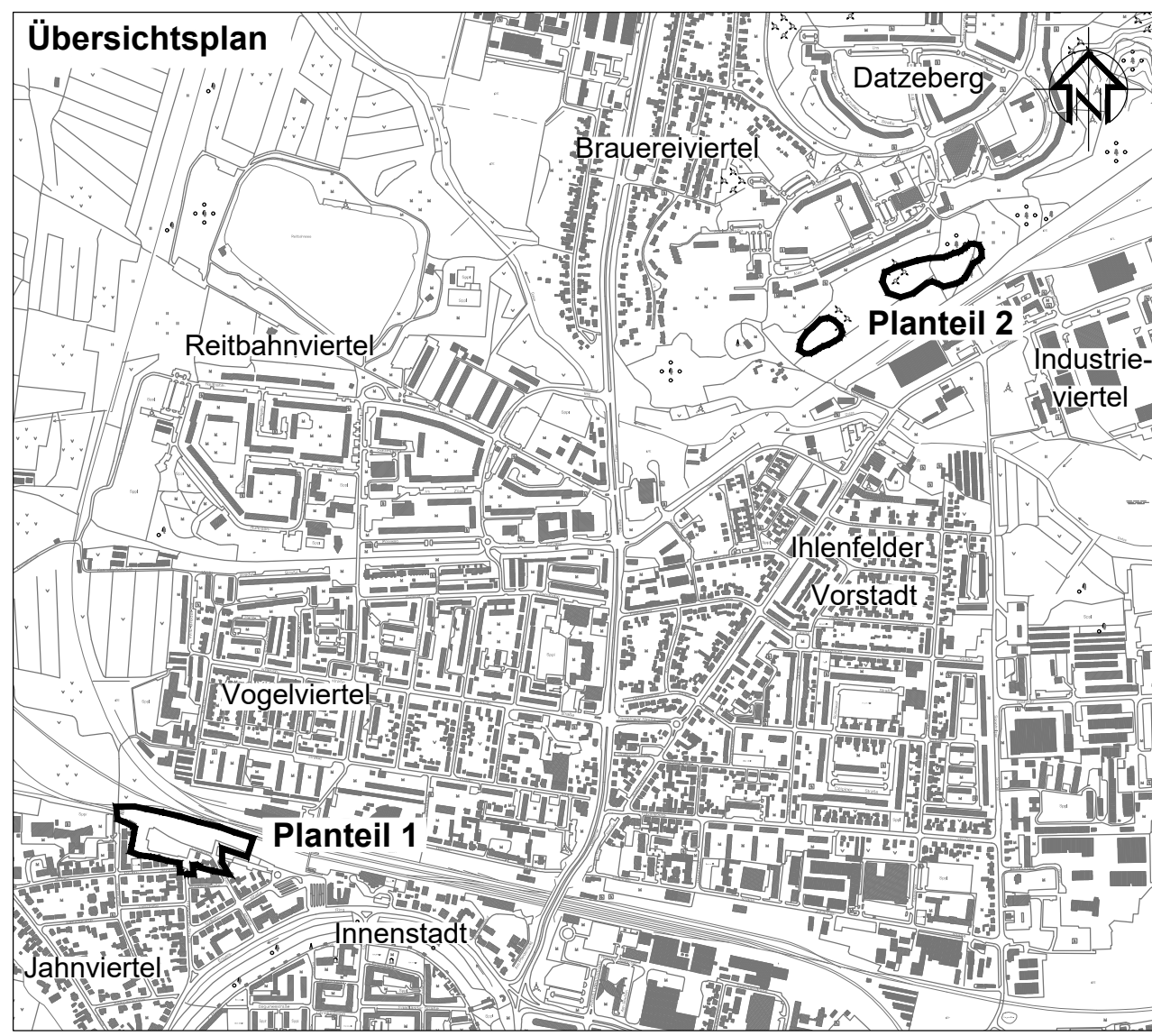
Der Planteil 1 wird begrenzt durch im Norden: die Bahnhöfe der Deutschen Bahn, im Osten: die Stellplatzanlage an der verlängerten Gerichtsstraße, im Süden: die Bebauung der Robert-Blum-Straße und Südbahnhof sowie im Westen: die Bebauung der Morgenlandstraße.

Die Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplanes (CEF-Maßnahme) im Planteil 2 befinden sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang am Datzberg im Bereich zwischen der Max-Adrian-Straße und der Innerfelder Straße auf Teilbereichen der Flurstücke 160/347, 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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 21.03.18 erfolgt.
- 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.

- 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).
- Die durch die Planung betroffenen 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.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 02.10.19 erfolgt.
- 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 ausgelegt.
- Während der öffentlichen Auslegung sind der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauleitplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. 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.
- Neubrandenburg, 16.12.22 Siegel gez. Silvio Witt Der Oberbürgermeister
- 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.
- Die durch die Planung betroffenen 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.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 27.12.21 erfolgt.
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.12.21 bis zum 03.02.22 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Während der öffentlichen Auslegung sind der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung auch auf der Webseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://bauleitplanung.neubrandenburg.de> einsehbar gewesen. 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 22.12.21 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Neubrandenburg, 16.12.22 Siegel gez. Silvio Witt Der Oberbürgermeister
- Weitere durch die Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.02.22 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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.
- Neubrandenburg, 30.11.22 Siegel gez. I. A. H. Henke Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- 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 Öffentlichkeitsbeteiligung am 14.02.22 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.
- 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.
- 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) ausgefertigt.
- Neubrandenburg, 16.12.22 Siegel gez. Silvio Witt 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 21.12.22 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

Satzung

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 11

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Originalmaßstab Planteil 1 M 1:500

Originalmaßstab Planteil 2 M 1:2500