



SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123

"Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße"

Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) 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 11.11.19 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 "Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstwert § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - H III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
 - III Zahl der Vollgeschosse - zwingend § 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
 - Verkehrflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
 - Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke
 - Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Bemaßung in Metern § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bestandsangaben**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer
 - vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen
- WA 3**
- Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
 - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert bzw. zwingend
 - Dachneigung
 - Traufhöhe

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 a Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 14.12.17. 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 24.01.18 erfolgt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 01.03.18 bis zum 16.03.18 durchgeführt worden.
 - Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am ... den 1. 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 ... beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).
 - Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ... 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 ... erfolgt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 ... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Siegel Der Oberbürgermeister
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am ... den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ... 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 ... 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 ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 ... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Siegel Der Oberbürgermeister
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am ... den 3. Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am ... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ... erfolgt.
 - Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Lindenstraße 63, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. 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 ... im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Siegel Der Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Siegel Der Oberbürgermeister
- 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, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 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) ausgeteilt.
- 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 Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfallsfristen und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 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 ... in Kraft getreten.

Hinweise

Für die Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf es einer Naturschutzgenehmigung.

Um eine gesetzeskonforme Umsetzung der Baumaßnahme gemäß § 44 BNatSchG zu gewährleisten sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung (Brutvögel): Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen ist die Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb des Brutzeitraumes im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.
- Vermeidungsmaßnahme (Fledermäuse): Bei der Veränderung der derzeitigen Beleuchtung ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das die direkte Bestrahlung von Quartieren in den angrenzenden Plattenbauten ausschließt.
- Erhaltungsmaßnahme (Brutvögel, Fledermäuse): Im B-Plan-Gebiet sind möglichst ein Teil der vorhandenen Gebüschformationen an den Böschungsrändern und ältere Bäume zu erhalten. Günstig ist die Einbindung von Hecken als Begrenzung für die neuen Grundstücke. Werden ältere Bäume erhalten, ist während der Baumaßnahme ein Einzelbaumschutz (Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen) vorzusehen.

Sind bauliche Änderungen am nördlichen Trafohäuschen vorgesehen, ist eine Ausnahme-genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erforderlich und folgende Maßnahmen zu beachten:

- Vermeidungsmaßnahme (Hausrotschwanz): Entweder eine Bauzeitenregelung; bauliche Änderungen in der Zeit vom Mitte März - Anfang September (also außerhalb der Brutzeit der Art) oder die Vermeidung zur Anlage des Nestes vor Brutbeginn (Verschluss des Höhleneinganges bis Mitte März).
- Ersatz (Hausrotschwanz): Bei baulichen Änderungen am Trafohäuschen ist ein Nistkasten für Nischenbrüter (Typ NBH) der Firma Hausfeld oder ein vergleichbarer Nistkasten in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes vor dem Eingriff in Begleitung eines Fachkundigen zu installieren.

Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 bis WA4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 bis WA4 sind Betriebe des Beherbergungswesens sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 und WA4 ist das 4. Geschoss als Staffageschoss auszubilden. Fluchtgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Fläche des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffageschosses muss mindestens 0,3 m zurückspringen und aus einem anderen Material als dem aufgehenden Mauerwerk sein.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
 - Die Traufhöhen beziehen sich auf den Bezugspunkt gemäß 1.2.1 bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe der Staffageschosse im WA2 und WA4 bemisst sich an deren Dachhaut.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports dürfen im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße und den Baufeldern und der Verlängerung der hinteren Baugrenze errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig.
 - Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu versehen.
 - In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der Pflanzlisten 2 und 4 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 einzuzüchten.
 - Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich.
- Pflanzliste 1:** Niedrige Sträucher und Halbsträucher bis mittelgroße Sträucher, Pflanzqualität Heister ≥ 70 cm
- | | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Hypericum calycinum | Johanniskraut | Ligustrum vulgare „Lodense“ | niedriger Liguster |
| Cotonaster Arten | Symphoricarpos chamaeluti | | Purpurbere |
| Potentilla fruticosa | Fingerstrauch | Ribes sanguineum | Blujohannisbeere |
| Spiraea bumalda anthony Waterer | Sommerspiere | Spiraea foetida | Strauchspiere |
| Spiraea thunbergii | Frühlingspiere | Symphoricarpos orbiculatus | Korallenbeere |
| Salix purpurea nana | niedrige Purpurweide | Forsythia ovata | Tetragold Goldglöckchen |
| Deutzia gracilis | Sternchenstrauch | Stephanandra incisa | Kranzspiere |
| Beetrotten | | | |
- Pflanzliste 2:** Große Sträucher, Pflanzqualität: Heister ≥ 80 cm
- | | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Eunonymus europaeus | Pflaumenhecke | Ligustrum vulgare | Liguster |
| Ronicea xylosteum | Heckenkirsche | Prunus spinosa | Schliehe |
| Losa canina | Wildrose | Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | | |
- Pflanzliste 3:** Kleinkronige Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm STU 10-12 cm
- | | | | |
|--------------------|-------------------|------------------------------|-------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche | Prunus serotina in Sorten | Zierkirsche |
| Aesculus carnea | Scharlachkastanie | Prunus subhirtella in Sorten | Zierkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Sorbus aria in Sorten | Mehlbere |
| Malus Hybriden | Zierapfel | Sorbus aucuparia | Eberesche |

- Pflanzliste 4:** Großkronige Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm STU 16-18 cm
- | | | | |
|--------------------|-------|------------------|-----------|
| Acer | Ahorn | Tilia | Linde |
| Quercus | Eiche | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche | Fagus sylvatica | Rotbuche |
- Gestalterische Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)
 - In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig.
 - Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Im Planbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

| Schallemissionspegel nach Herstellerangaben | Mindestabstand Gerät - Immissionsort (schutzbedürftige Bebauung) |
|---|--|
| bis 45 dB | 3,40 m |
| > 45 bis 50 dB | 6,70 m |
| > 50 bis 55 dB | 12,40 m |
| > 55 bis 60 dB | 22,20 m |
| > 60 bis 65 dB | 31,80 m |

 Geräte über 65 dB Schallemissionspegel sind nicht zulässig.
 - Bei der Planung und dem Betrieb von Beleuchtungsanlagen für Verkehrs-zwecke sind auf die Bedürfnisse der Umgebung zu achten und unerwünschte Lichtimmissionen weitestgehend zu vermeiden. Soweit möglich sind Niedrig-mastleuchten zu verwenden. Hierbei sind Leuchtenwahl, Lichtpunkthöhe, gezielte Lichtlenkung auf den auszuleuchtenden Verkehrsraum und eine Abschirmung in Richtung von Wohnbebauung zu berücksichtigen. Eine seitliche Lichtabstrahlung oberhalb von 70 Grad zur Vertikalen soll vermieden werden.

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 123

"Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße"

3. Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: April 2020 M:1500