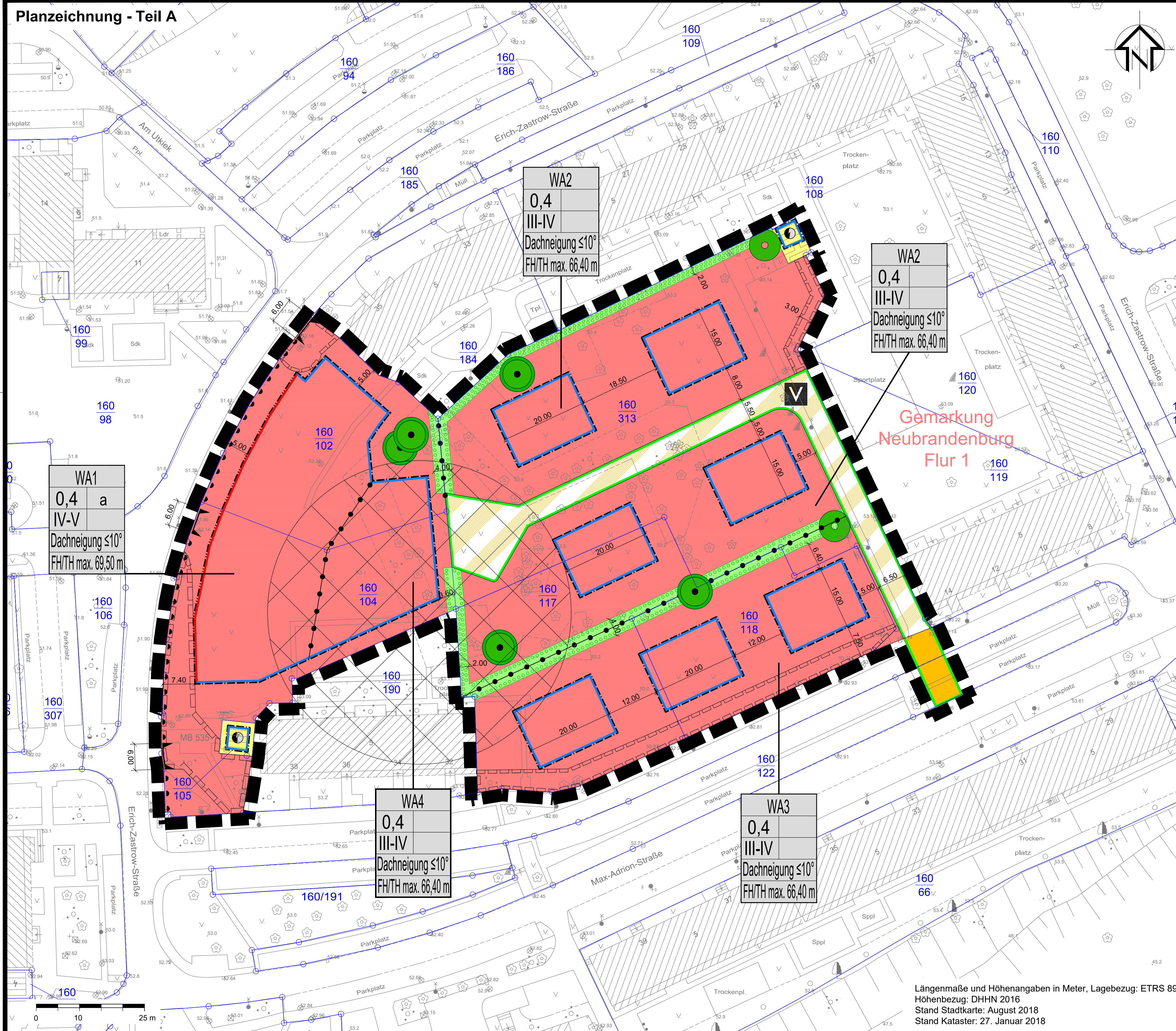


# SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

## 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 - 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.19 (GVOBl. 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:



#### Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)
- 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 BauUNVO)
  - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1 bis WA4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. (§ 4 Abs. 3 BauUNVO)
  - In allen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 4 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauUNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA2 und WA4 ist das 4. Geschoss als Staffelfgeschoss auszubilden. Staffelfgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelfgeschosses muss mindestens 0,3 m zurückspringen und aus einem anderen Material als dem aufgehenden Mauerwerk sein.
  - Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN2016.
  - Die Traufhöhen beziehen sich auf den Bezugspunkt gemäß 1.2.2 bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe der Staffelfgeschosse im WA2 und WA4 bemisst sich an deren Dachhaut.
- Bauweise und Baulinien** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Die zulässige Gebäudelänge im WA1 wird auf maximal 38 m begrenzt.
  - Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile im WA1 in geringfügigem Ausmaß hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie zurückbleiben, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen. Es ist ausreichend, wenn die äußeren straßenrelevanten Eckpunkte des Gebäudegrundrisses auf der Baulinie liegen. Es soll eine straßenbegleitende Bebauung entstehen, jedoch nicht zwingend in geschwungener Form.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 12 und 14 BauUNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauUNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauUNVO sowie Carports dürfen im WA2 und WA3 auf den Baugrundstücken nur zwischen der Erschließungsstraße 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 BauUNVO 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 einzugrünen.
  - Bei Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein Baum entsprechend Pflanzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Gruppenweise Baumpflanzungen sind möglich.

Ametanther avellana	Felsenbirne	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunonymus europaeus	Pflaumenkirschen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus serotina in Sorten	Zierkirsche
Aesculus carnea	Scharlackkastanie	Prunus subhirtella in Sorten	Zierkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sorbus aria in Sorten	Mehlebeere
Malus hybridus	Zierapfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Acer	Ahorn	Tilia	
Quercus	Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Fagus sylvatica	Rotbuche

Hypericum calycinum	Johanniskraut	Ligustrum vulgare „Lodense“	niedriger Liguster
Cotoneaster Arten		Symphoricarpos chamaelitis	Purpurbeere
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	Ribes sanguineum	Blutphänixbeere
Spiraea bumaldia anthony Waterer	Sommerspiere	Spiraea foebelii	Strauchspiere
Spiraea thunbergii	Frühlingspiere	Symphoricarpos orbiculatus	Korallenbeere
Salix purpurea nana	niedrige Purpurweide	Forsythia ovata	Tetragold Goldgelbchen
Deutzia gracilis	Sternchenstrauch	Stephanandra incisa	Kranzspiere
Beetosen			

#### Planzeignungserklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauUNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauUNVO
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 3 und 4 BauUNVO
FH/TH max. 66,40 m	Firsthöhe/Traufhöhe als Höchstwert (bezogen auf DHHN2016)	§ 16 Abs. 3 und 4 BauUNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 

a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauUNVO
Baulinie	Baulinie	§ 23 Abs. 1, 2 BauUNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 Abs. 1, 3 BauUNVO
- Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 

Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen	
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
Einfahrtbereich	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	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	Anpflanzen von Bäumen	
Erhalt von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen	Erhalt von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 

Trafo im Nordosten des Plangebietes - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten neu sw	Trafo im Nordosten des Plangebietes - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten neu sw	
Geh- und Fahrrecht zugunsten Eigentümer des Flurstücks 160/10	Geh- und Fahrrecht zugunsten Eigentümer des Flurstücks 160/10	
WA 1 - Allgemeines Wohngebiet 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten neu sw	WA 1 - Allgemeines Wohngebiet 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten neu sw	
- Sonstige Planzeichen**

Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauUNVO § 16 Abs. 5 BauUNVO
Bemaßung in Metern	Bemaßung in Metern	
- Bestandsangaben**

vorhandene bauliche Anlagen	vorhandene bauliche Anlagen	
Flurstücksgrenzen	Flurstücksgrenzen	
Flurstücksnr.	Flurstücksnr.	
vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen	vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen	
- Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
 

WA3	Art der baulichen Nutzung	
III-IV	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, Bauweise	
FH/TH max. 66,40 m	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert	
Dachneigung	Dachneigung	
FH/TH max. 66,40 m	Firsthöhe/Traufhöhe als Höchstwert	

Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen innerhalb von Bodendenkmälern, welche nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V geschützt sind. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals (archäologische Untersuchung) ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

#### Hinweise

Für die Planung 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 erforderlich:

- Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenregelung (Brutvögel): Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Individuen geschützter Tierarten und ihrer Nachkommen ist die Baufeldreimung 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 Ausnahmeerlaubnis 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 Hecke als Begrenzung für die neuen Grundstücke. Werden ältere Bäume erhalten, ist während der Baumaßnahme ein Einzelbaumschutz (Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen) vorzusehen.
- Ersatz (Hausrotschwanz): Bei baulichen Änderungen am Trafohäuschen ist ein Nistkasten für Nischenbrüter (Typ NBH) der Firma Hasselfeldt oder ein vergleichbarer Nistkasten in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes vor dem Eingriff in Begleitung eines Fachkundigen zu installieren.

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu sw, die neu wa und die neu-mediane Geh- und Fahrflächen in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erweiterung der Bebauung des B-Plangebietes 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. Gegebenenfalls können Um- und/oder Neuerungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- und Erschließungsträger und neu sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich.

#### Geltungsbereichsgrenzen

Neubrandenburg, Siegel, Silvio Witt, Der Oberbürgermeister

im Norden: die östliche Grenze des Flurstücks 160/184, die südliche Begrenzung der Flurstücke 160/184 und 160/108,

im Osten: in Weiterführung der westlichen Grenze der Flurstücke 160/108 und 160/119 sowie

im Süden: die südliche und östliche Begrenzung des Flurstücks 160/104, in Weiterführung der östlichen Begrenzung des Flurstücks 160/105, die westliche und südliche Begrenzung des Flurstücks 160/117, die südliche Begrenzung des Flurstücks 160/118 sowie die gedachte Verbindung zwischen der südöstlichen Ecke des Flurstücks 160/118 mit der südwestlichen Ecke des Flurstücks 160/119 sowie

im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 160/104 und 160/102

Planungsgebiet: 1.413 ha

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.19 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. M-V S. 467)
- Hauptsatzung 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

#### Übersichtsplan

Neubrandenburg, Siegel, Silvio Witt, Der Oberbürgermeister

Gemarkung: Neubrandenburg, Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur, Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Februar 2021, M 1:500