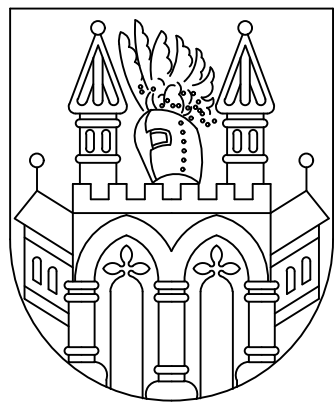
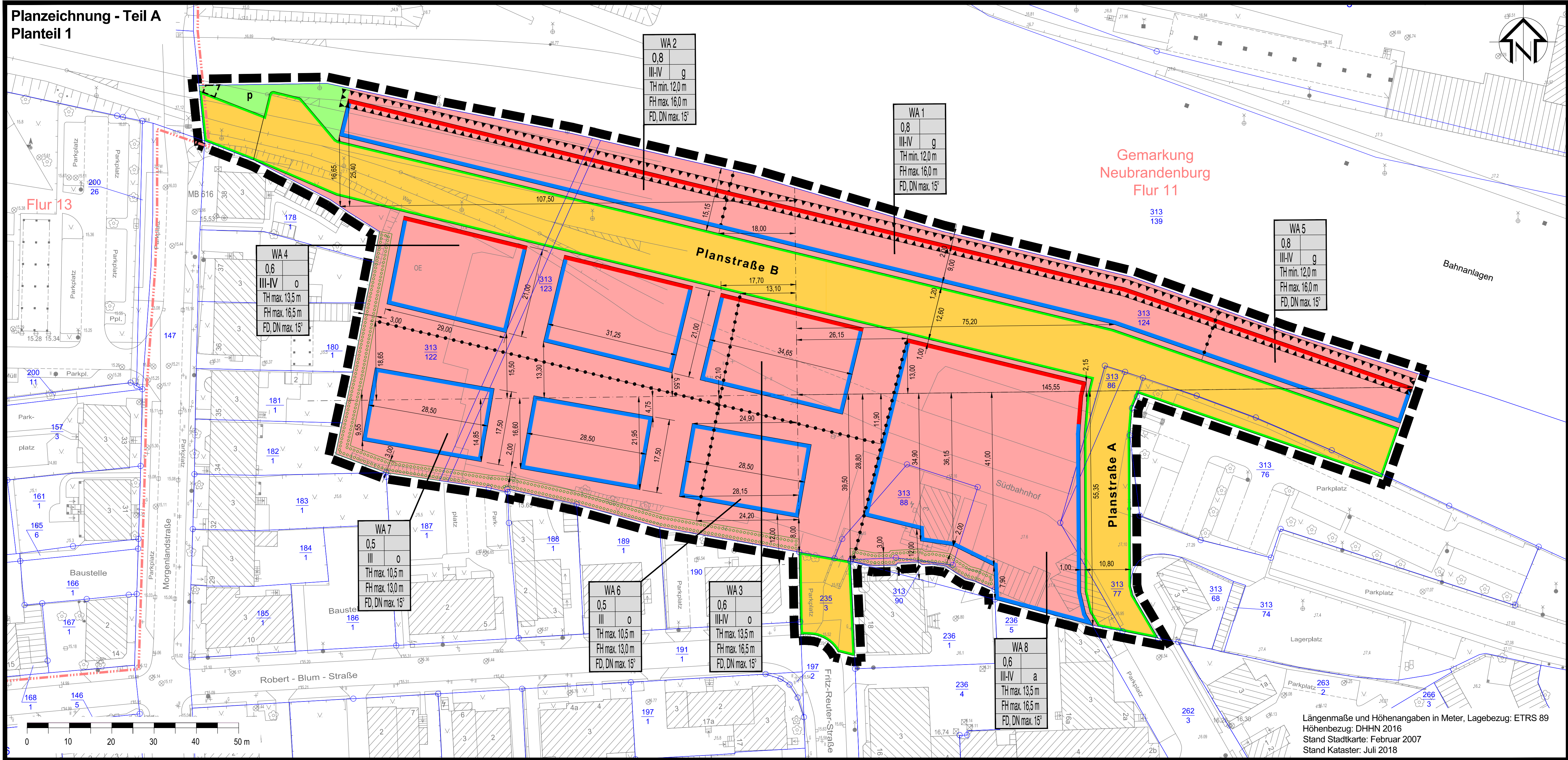




SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

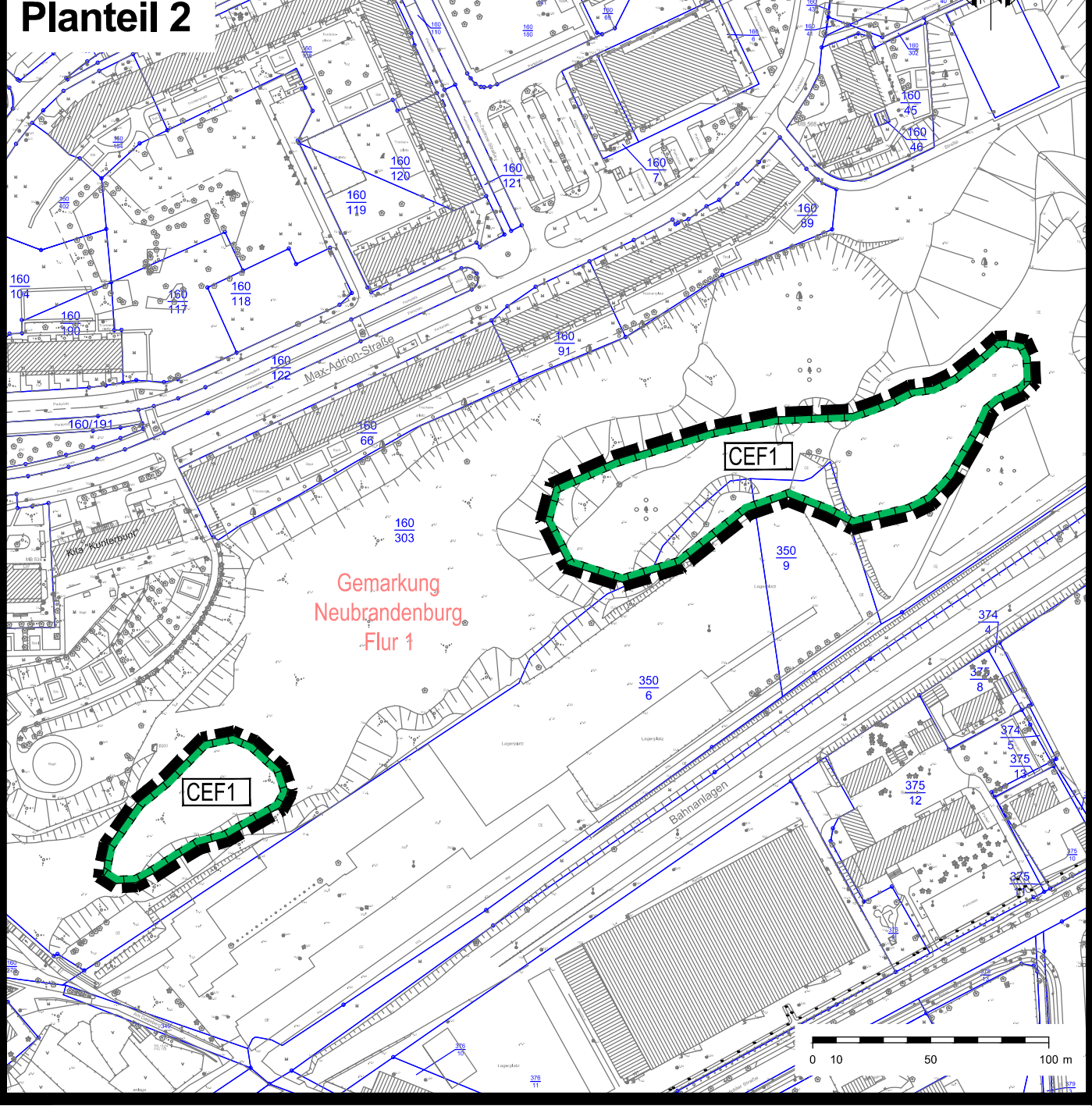
Aufgrund des § 10 (i. V. m. § 13 (a) des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.21 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.21 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ____ 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 störenden Handwerksbetrieben,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen. (§ 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.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 30% überschritten werden.
 - Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A und B.
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
 - Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrschritte, Treppenanlagen 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 Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 ist das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist das dritte Geschoss in Richtung der östlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen, Balkone und Erker von bis zu 2 Metern zulässig. Die Breite der Überschreitung wird für Erker und Balkone auf maximal 4 m und für Terrassen auf maximal 5 m begrenzt. Terrassen, Balkone und Erker dürfen 30 % der Gebäudelänge eines Gebäudes nicht überschreiten. 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)
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4-WA 7 und WA 8 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
 - Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile in WA 3, WA 4 und WA 8 in geringfügigem Ausmaß maximal 1 m auf 1/3 der Gebäudelängen vor und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie vor- oder zurückrücken, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 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 beträgt im Bereich der nördlichen Flurstücksgrenze die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H und die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen 2,5 m. Dies gilt nicht für seitliche Abstandsflächen, 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)
 - Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). 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 und WA 2 sind Nebenanlagen nördlich der Baulinie zulässig.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 6 sind Stellplätze im Osten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen der Tiefgarage wie Aufgänge und Lüftungsschächte sind 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.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch, Abtrag von Oberboden mit Vegetation) sowie der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig.
 - Der Abtrag von lebenden Oberboden ist im Zeitraum vom 01. März bis 31. August nicht zulässig.
 - Vorkahrungen 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 offene Fenster schutzbedürftiger Räume, die nach Osten oder Norden bis Westen gerichtet sind, unzulässig, es sei denn, der Einzelbaufeld der Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume 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 Baufelder schließen, müssen so eingepasst werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken, insbesondere im Bereich von Gebäuden, an Lärmschutzwand, vorhanden sind. Verschiebbare Türöffnungen sind zulässig.
 - In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind für die nach Norden gerichteten Fassaden an der Baulinie die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-01:2016-01 Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen. Für die Fassaden an der Baulinie der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 5 gilt ein Lärmpegelbereich IV (mäßigerlicher Außenlärmpegel von 70 dB(A)). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung 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 sind 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 den nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig. An den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwändebereiche nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, wenigstens 2 m (Oberkante Fertigfußboden) unterhalb der Oberkante der angrenzenden Lärmschutzwand.

Planzeichnung - Teil A



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.21 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Bauordnungsverordnung 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-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.80 (BGBl. 1991 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-PlanSiG) vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.20 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist
- 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 26.06.21 (GVOBl. M-V S. 1033)
- 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 09.04.20 (BGBl. I S. 166, 181)
- 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

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 13 a 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 Aushang im Stadtanzeiger am 21.03.18 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ____ bis zum ____ durchgeführt worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am ____ 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 ____ 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 aufgefordert worden.
- Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am ____ 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 ____ bis zum ____ während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 ____ im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

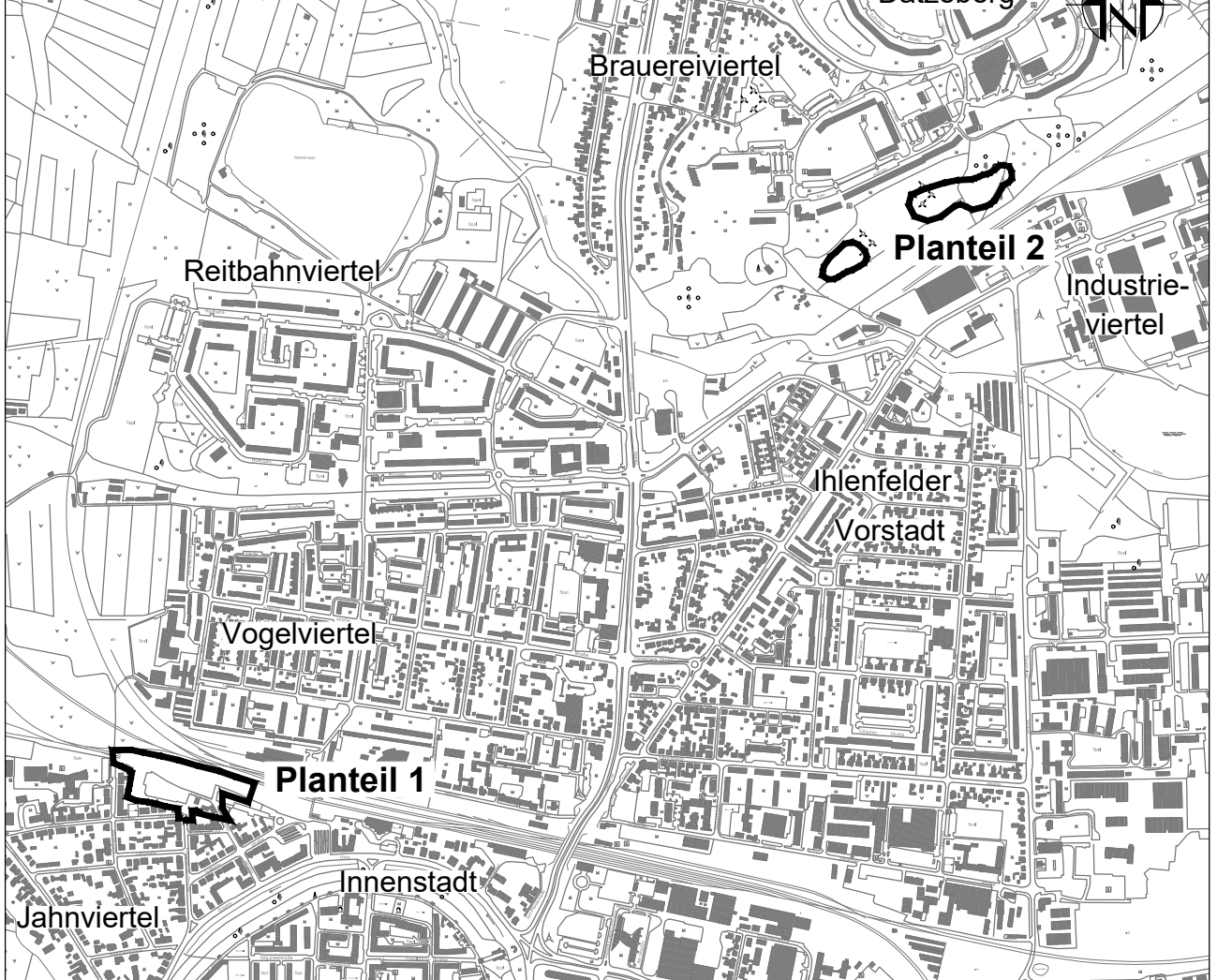
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 ____ im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht 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.
 - 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.
 - 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 hiernit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausfertigt.
 - 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. 7 der Hauptsatzung am ____ im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- In der Bekanntmachung auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB mit Ablauf des ____ in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen

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

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

2. Entwurf

- Gemarkung: Neubrandenburg Flur 11
- Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Abteilung Stadtplanung
- Bearbeitungsstand: Oktober 2021 Originalmaßstab Planteil 1 M 1:1000
Originalmaßstab Planteil 2 M 1:2500