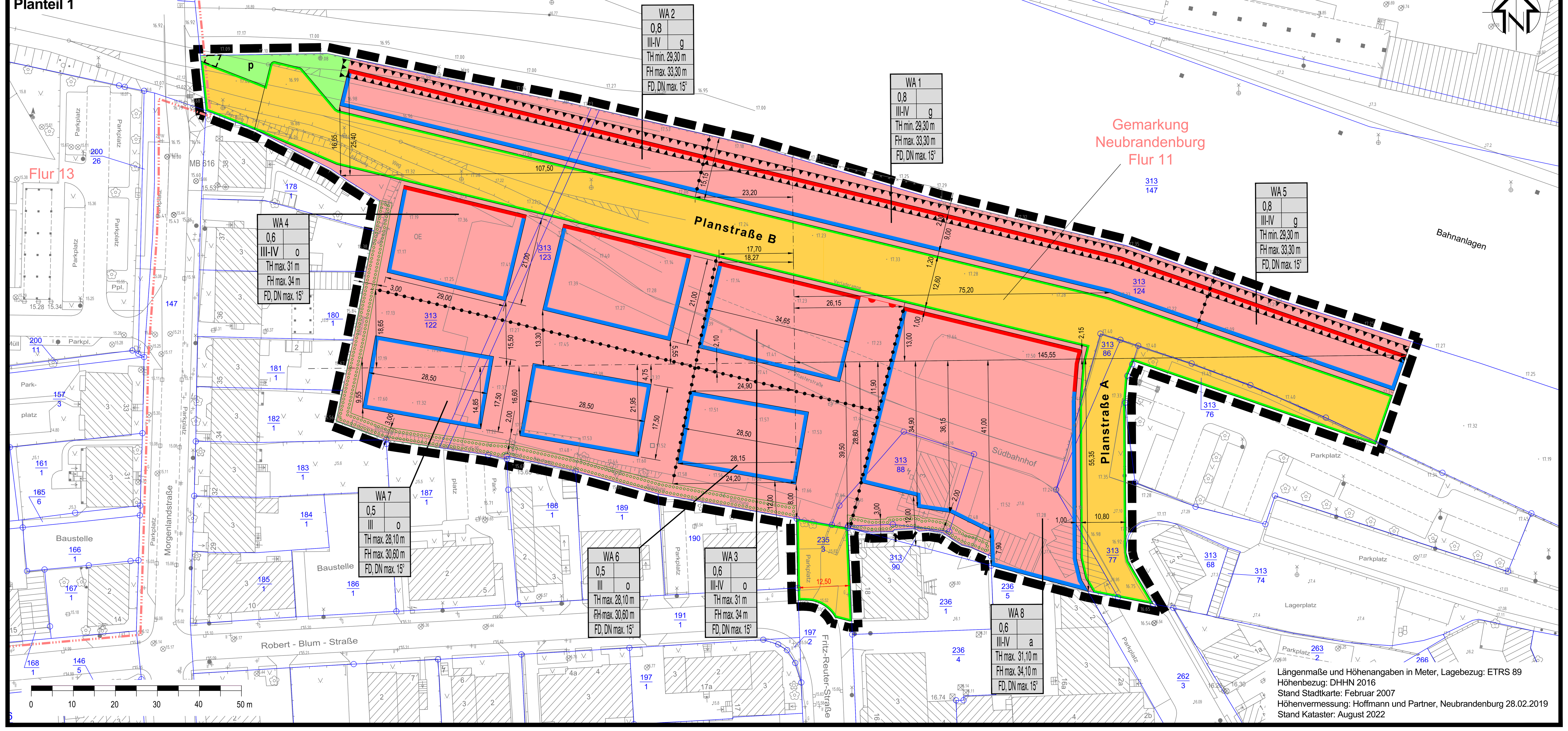
SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

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 (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:

Planzeichnung - Teil A
Planteil 1



Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Stand Stadtkarte: Februar 2007
Höhenvermessung: Hoffmann und Partner, Neubrandenburg 28.02.2019
Stand Kataster: August 2022

Text - Teil B

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Ferienwohnungen.

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

1.3 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)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 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.

2.2 ~~Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A und B.~~ Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN.

2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagin deren gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

2.4 Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² sind ausnahmsweise zulässig.

2.5 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in ~~Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.~~ der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, 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 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. Darüber hinaus ist das dritte Geschoss in der südöstlichen Ecke des Baufensters um mindestens 3 m, gemessen vom südöstlichen Punkt des Baufensters, 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 Staffelgeschoss 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 Staffelgeschoss auszubilden.

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50% aus einem transparenten Material (z. B. Glas oder Milchglas) bestehen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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)

3.4 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.

3.5 Die zulässige Gebäudelänge im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird auf maximal 28 m begrenzt.

3.6 In der abweichenden Bauweise ist im WA 8 eine maximale Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

4. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 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.

5. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Nebenanlagen nördlich der Baulinie ausnahmsweise zulässig.

5.3 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.

5.4 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.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 ~~Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) sowie der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig.~~
CEF 1: Optimierung und Vergrößerung von Zauneidechsenhabitaten
Als Umsiedlungsflächen/CEF-Flächen wurden Teilbereiche eines nach Süden ausgerichteten Hangs am Datzeberg ausgewählt (siehe Anlage 2 AFB).
Für das Umsiedeln der Zauneidechsen (Fangen und Aussetzen), im gleichen Jahr vor Baubeginn, ist eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

6.2 ~~Der Abtrag von lebenden Oberböden ist im Zeitraum vom 01. März bis 31. August nicht zulässig.~~
Schaffung von Ersatzlebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse
Als Ersatzlebensstätten sind folgende Kästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren:
- 1 Stück Fledermaus Einbaustein 80x240mm (Artikel-Nr.: FE80-240 der Firma Hasselfeldt)
- 2 Stück Niststein für Halbhöhlenbrüter (Artikel-Nr.: NIH der Firma Hasselfeldt),
- 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 24 (der Firma Schwegler Natur),
- 4 Stück Nist- und Einbaustein Typ 25 (der Firma Schwegler 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.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind entlang der ~~Endgiebel~~ der jeweiligen Giebel der einzelnen Bauabschnitte der Riegelbebauung Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn sie durch eine Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 7.2 geschützt sind.

7.2 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 Baulücken schließen, müssen so eingepasst werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken, insbesondere im Anschluss von Gebäude an Lärmschutzwand, vorhanden sind. Verschließbare Türöffnungen sind zulässig.

7.3 Für die Fassaden an der Baulinie der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 5 gilt ein Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A)). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind entsprechend DIN 4109-01:2018-01 Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen.

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

7.5 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) an den nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig.
An den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwohnbereiche nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, wenigstens 2 m (Oberkante Fertigfußboden) unterhalb der Oberkante der anliegenden Lärmschutzwand.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Baumarten:		Straucharten:	
Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
~~Weißdorn~~	~~Crataegus monogyna~~	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsen-Kirsche	Prunus mahaleb	Schlehe	Prunus spinosa
Holzbirne	Pyrus communis	Hundsrose	Rosa canina
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Schneeball	Viburnum lantana
		Hasel	Corylus avellana
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Besenginster	Sarothamnus
		Weißdorn	Crataegus monogyna

Für die Siedlungshecke sind Überhälter (alle 10 m ein Baum) sowie mindestens 3 verschiedene Straucharten aus o. g. 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.

8.2 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.

~~8.3 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° und einer Fläche von mehr als 20 m² 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. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.~~

9. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 14 BauGB)

9.1 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, Abflussbeiwert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachfläche, Hlächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
Für die Hofflächen sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

9.2 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, Abflussbeiwert 0,3) dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachfläche, Hlächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
Für die Hofflächen sind sickerfähige Materialien zu verwenden.

9.3 Die Entwässerung der Planstraße A erfolgt durch vollständige Ableitung in den Regenwasserkanal. Eine Vorreinigung ist notwendig.
Die Entwässerung der Planstraße B erfolgt durch anteilige Entwässerung in den Regenwasserkanal (Vorreinigung notwendig) und anteilige Versickerung in Mulden-Rigolen-Elementen. Diese sind regelmäßig zu warten und nachweislich dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten.

10. Ordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Die Optimierung und Vergrößerung von Habitatflächen gemäß Maßnahme CEF 1 des Artenschutzfachbeitrages auf Teilflächen des Flurstückes 160/~~303~~ 347 und der Flurstücke 350/6 und 350/9 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg wird den Bauflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

11. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

11.1 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 ist.

11.2 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis die Baufelder mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut sind.

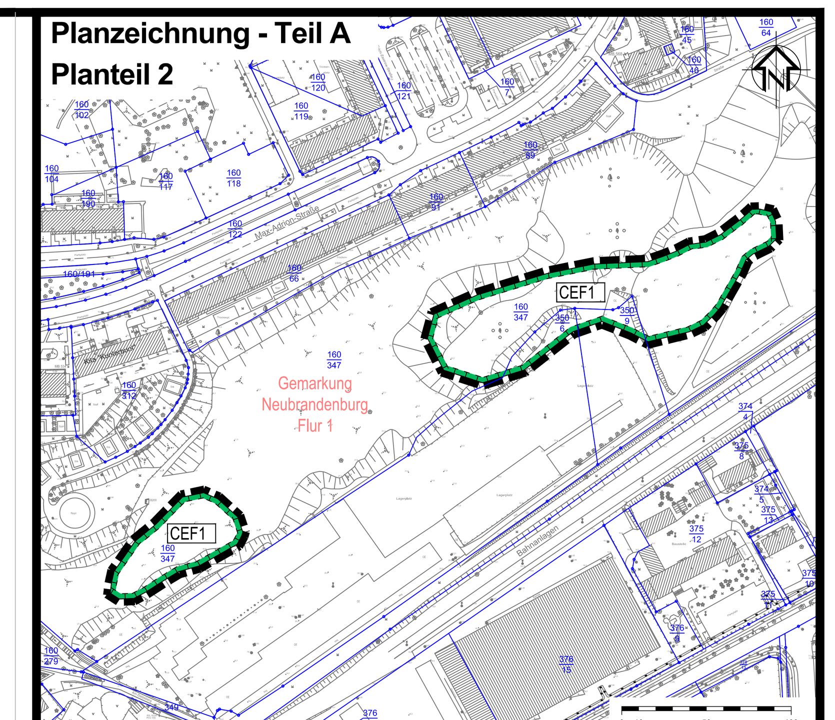
11.3 Bis zur Fertigstellung der Bebauung in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungs- planes können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ausnahmsweise zugelassen werden.

12. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

12.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

12.2 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Grundstücke zur nördlich angrenzenden Bahnanlage so einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren des Bahngeländes verhindert wird.

Planzeichnung - Teil A
Planteil 2



12.3 Grundsätzlich sind rechteckige stehende und quadratische Fensterelemente zu verwenden. Bei maximal 1/5 der Öffnungsflächen sind andere Formate zulässig.

12.4 Außenwandflächen sind überwiegend als Putzfläche auszuführen oder mit hochwertigen Fassadenelementen zu verkleiden. Mindestens 80 % der gesamten Fassadenfläche sind weiß oder in hellen Farben auszubilden. 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 aufeinander abzustimmen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 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 (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (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 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 (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 (GVOBl. M-V 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. MV 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

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl als Höchstwert	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert	§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
TH min. 12,0 m TH max. 13,5 m	Höhe baulicher Anlagen in Metern Traufhöhe als Mindest- oder Höchstwert Bezugshöhe siehe Festsetzung 2.3 Als Traufhöhe wird die Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.	§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO**
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1, 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB**
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	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**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
CEF1	vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (continuous ecological functionality)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung der Teilflächen	
18,00	Bemaßung in Metern	
Bestandsangaben		
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Baudenkmal lt. Denkmalliste der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Stand: 11/2021	
	Flurgrenze	
160/117	Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer	
-53,4	vorhandener Höhenpunkt auf DHHN 2016 bezogen	
WA1	Art der baulichen Nutzung	
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchswert	
III-IV o	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstwert Bauweise	
TH	Traufhöhe als Mindest- und Höchstwert	
FH	Firsthöhe als Höchstwert	
SD	Dachform, Dachneigung als Höchstwert	

Hinweise:

1. Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die neu.wab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/ Erschließung der Bebauungen 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. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen 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.
2. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüschen, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) ist außerhalb des Brutzeitraumes durchzuführen (Brutzeitraum ist vom 01. März bis 30. September). Der Abtrag von lebenden Oberböden erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit von Bodenbrütern (Brutzeitraum: 01. März bis 31. August).
3. Bauzeitenregelung (Brutvögel): Der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist außerhalb des Brutzeitraumes 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 gefällt 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

~~Das Plangebiet~~ Der Planteil 1 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

Die Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplangebietes (CEF-Maßnahme) im Planteil 2 befinden sich auf einem nach Süden ausgerichteten Hang am Datzeberg im Bereich zwischen der Max-Adrion-Straße und der Ihlenfelder Straße auf Teilbereichen der Flurstücke 160/347, 350/6 und 350/9 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg.
Planungsgebiet: 1,10 ha

Verfahrensvermerke

1. 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 Abdruck im Stadtanzeiger am **21.03.18** erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom __.__.__ bis zum __.__.__ durchgeführt worden.

3. 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.

4. 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).

5. 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.

6. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am __.__.__ erfolgt.

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 __.__.__ 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.

   Neubrandenburg, Siegel Silvio Witt
   Der Oberbürgermeister

8. 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.

9. 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.

10. Die Abstimmung über den Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am __.__.__ erfolgt.

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 __.__.__ 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.

    Neubrandenburg, Siegel Silvio Witt
    Der Oberbürgermeister

12. 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, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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) ausgefertigt.

    Neubrandenburg, Siegel Silvio Witt
    Der Oberbürgermeister

17. 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 Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f. 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 __.__.__ in Kraft getreten.

Übersichtsplan

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 122 "Westliches Bahnhofsquartier"

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 11

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Oktober 2022

Originalmaßstab Planteil 1 M 1:1000
Originalmaßstab Planteil 2 M 1:2500