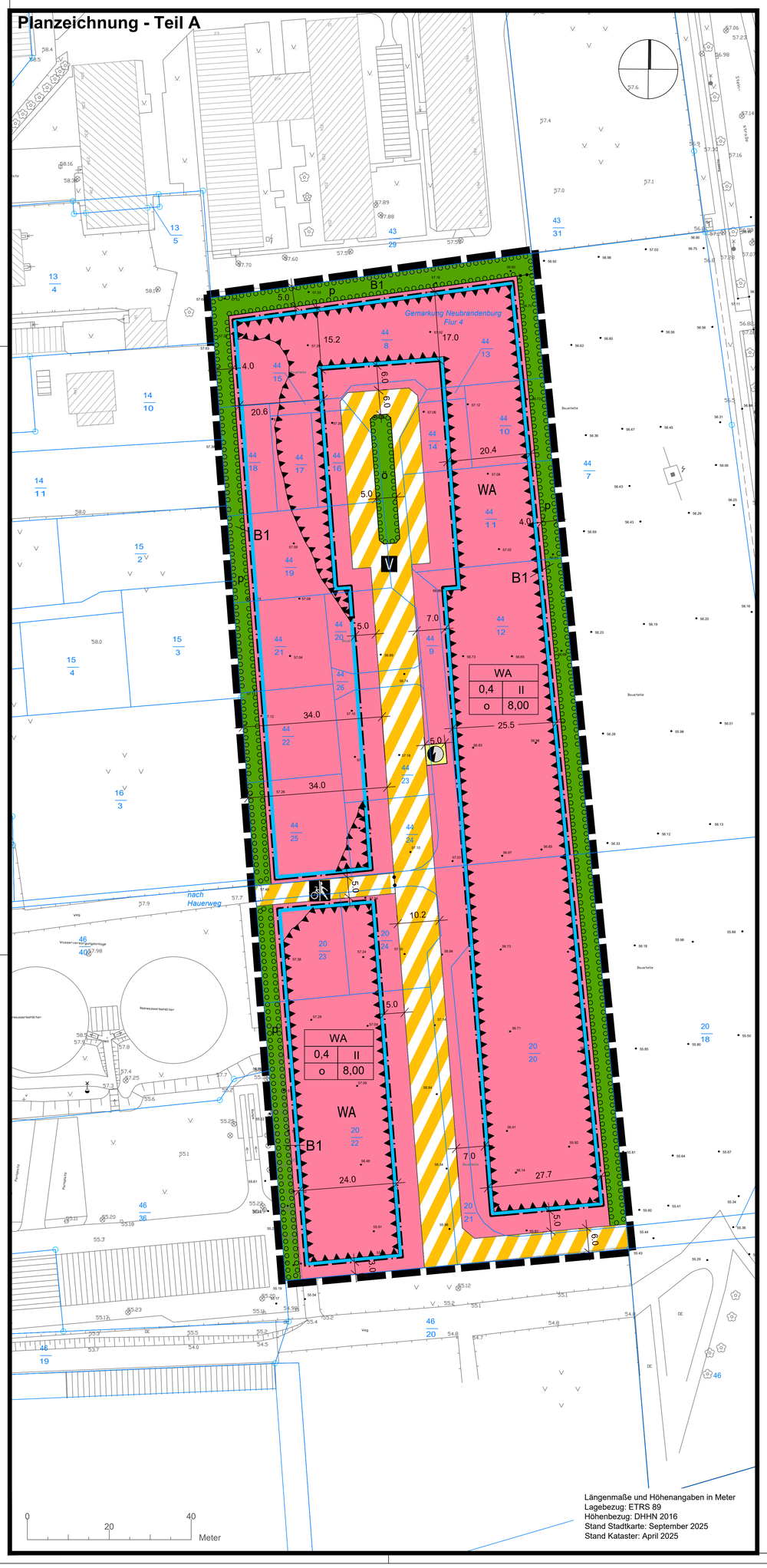
950x891

SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Ortsteil Fritscheshof"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom __.__.____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.38 "Ortsteil Fritscheshof", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichnung - Teil A



Längenmaße und Höhenangaben in Meter
Lagebezug: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Stand Stadtkarte: September 2025
Stand Kataster: April 2025

Planzeichenerklärung

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl GRZ
II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
8,00 — Maximale Firsthöhe in Meter über Gelände

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise § 22 Abs.1 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Geh- und Radweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14/ Abs. 6 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

ö / p — Öffentliche/ private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

B1 — Pflanzgebot mit Nummerierung

6. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

8. Darstellungen ohne Normcharakter

13.3 — Bemaßung in Metern

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Bauweise	Firsthöhe (Höchstmaß)

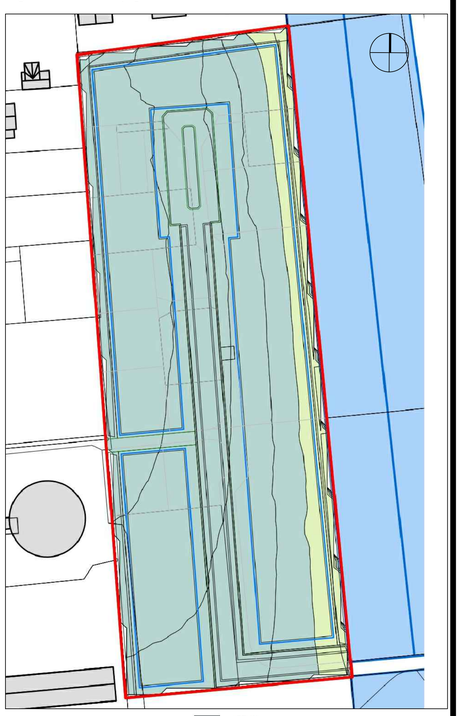
Nutzungsschablone

Bestand

56.29 — Geländehöhe in Metern DHHN2016 Normalhöhennull (NHN) § 1 Abs. 2 PlanZV

44/19 — Flurstücksflächen mit Flurstücksbezeichnung § 1 Abs. 2 PlanZV

Beiplan
Maßgeblicher Außenlärmpegel



=< 55 (I)
> 55 bis 60 (II)
> 60 bis 65 (III)
> 65 bis 70 (IV)
> 70 bis 75 (V)
> 75 bis 80 (VI)
> 80 (VII)

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet - WA

1.1. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
1.2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sind ausnahmsweise zulässig.
1.3. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
1.4. Anlagen für gewerbliche Kleintierhaltung und -zucht sind unzulässig.

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

2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA unter 1. ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
2.2. Für Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2.3. Als weiteres Maß der baulichen Nutung wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Für Wohngebäude beträgt die maximale Firsthöhe 8,00 m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Geländeoberfläche des geometrischen Mittelpunktes des Wohngebäudes in Metern DHHN2016 Normalhöhennull.
2.4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und erst ab der Flucht der Hauptgebäude, zurückgesetzt zur Straße, zulässig.

3. Grünordnung

3.1. Für jede angefangenen 500 m² Baugrundstück ist durch den Grundstückseigentümer ein Baum der Pflanzliste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
3.2. Auf den Flächen B1 ist durch den Grundstückseigentümer eine zweireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 mit Überhältern der Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Überhälter sind in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen und zu unterhalten.
3.3. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" sind durch den Erschließungsträger straßenbegleitend entlang der Verkehrsfläche 34 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" ist eine Unterbrechung der Pflanzung durch eine Zufahrt je Baugrundstück zulässig.
3.4. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind durch den Erschließungsträger 5 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen ist mit mindestens 6 m zulässig.
3.5. Die anzupflanzenden Gehölze der Festsetzungen 3.1 - 3.4 sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren zu pflegen. Das Pflanzgebot ist in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer bzw. Erschließungsträger zu realisieren. Für abgängige Pflanzen ist Ersatz zu pflanzen.
3.6. Im Bereich der Pflanzungen öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich" und auf der öffentlichen Grünfläche sind durch den Erschließungsträger entlang der Verkehrsfläche Maßnahmen für Wurzelsperren einzubauen. Zulässig sind Kunststoffbahnen, wurzelfest, Einbautiefe mindestens 1,00 m oder alternativ Wurzelschutzplatten, Stärke 5,0 mm in den Maßen 2 m x 1 m/ 3 m x 1,50 m. Die Wurzelsperren sind mindestens auf einer Länge von 2,50 m beidseitig der Pflanzung herzustellen.

Pflanzliste 1: Laubbäume Hochstamm
Pflanzqualität: 16-18 cm; 3 Mal verpflanzt; mit Drahtballen

Birke	*Betula pendula*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Platane	*Platanus x hispanica*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Winterlinde	*Tillia cordata „Greenspire"*

Pflanzliste 2: Sträucher
Pflanzqualität: Höhe ≥ 80 cm; Pflanzabstand 1,5 m

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schneeball	*Viburnum lantana*

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

4.1. Gewerbe- und Verkehrslärm
4.1.1. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind lüftungstechnisch notwendige Fenster für zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. unbeheizte Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel im Allgemeinen Wohngebiet WA von weniger als 40 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel im Allgemeinen Wohngebiet WA von 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z.B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.
4.1.2. Im gesamten Plangebiet sind die bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
4.1.3. Von den im Beiplan dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als im Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 05.06.2026 (Gutachten 2739-02).
4.2. Betrieb stationärer Geräte
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Betrieb von Klimageräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass folgende erforderliche Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2.3 TA Lärm und Nr. A.1.3 im Anhang 1.1 der TA Lärm eingehalten werden:

Schallemissionen des Geräts	Mindestabstand von Gerät zu Immissionsort
bis 53 dB	3,00 m
54 dB	3,40 m
55 dB	3,90 m
56 dB	4,50 m
57 dB	5,20 m
58 dB	5,90 m
59 dB	6,70 m
60 dB	7,60 m
61 dB	8,60 m
62 dB	9,70 m

5. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Einfriedungen
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Zäunen, Hecken oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Dächer und Dacheindeckungen
Als Dachform für bauliche Anlagen der Hauptnutzung sind nur Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 22° und 45° zulässig. Gründächer sind als Dacheindeckung zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern ist zulässig, wenn diese nicht über den First hinausragen und sich dem Neigungswinkel der Dachhaut anpassen.
Vorgärten
Der Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude ist zu begrünen, mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Vorgartenfläche sind nur maximal 30 % befestigte oder bekieste Flächen zulässig.

Hinweise
Notwendig werdende Baumfällungen und Rodungen (inkl. Strauchrodungen) sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchzuführen. Fällungen und Rodungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Rester alter Ablagerungen) auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu Informieren.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 8. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 732)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 7 desGesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.05.2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.205 (GVOBl. MV S. 130, 136)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 2. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2025, öffentliche Bekanntmachung bewirkt am 20.03.2026 im Internet unter www.neubrandenburg.de.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 16.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 29.03.2023 erfolgt. Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 18.06.2026 mit Bekanntmachung am 09.08.2026.

2. 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).

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

4. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am __.__.__ den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurden in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet auf der Webseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg unter https://www.neubrandenburg.de/Öffentliche-Auslegung/ gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB veröffentlicht und haben während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Dienstgebäude Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, öffentlich ausgelegen.
   Die Internetseite, unter der die genannten Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht worden. In diesem Zeitraum ist der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet eingestellt worden und die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes (https://www.bauportal-mv.de) zugänglich gemacht worden.

   Siegel
   Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

5. 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Siegel
   Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

6. Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am __.__.____ von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 6 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 3 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. 6 BauGB mitgeteilt worden.

8. 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.

9. 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.

   Siegel
   Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

10. 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 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. 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 der Bekanntmachung am __.__.____ in Kraft getreten.

Geltungsbereichsgrenzen
(alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 4)
im Norden: nördliche Grenze des Flurstücks 44/8
im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 44/7, 20/18 und 20/9
im Süden: nördliche Grenze des Flurstücks 46/20
im Westen: westliche Grenze der Flurstücke 44/8, 44/18, 44/19, 44/21, 44/22, 44/25, 20/23, 20/22
Planungsgebiet: 2,0 ha

Übersichtsplan

VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Ortsteil Fritscheshof"

Entwurf

Gemarkung: Neubrandenburg Flur: 4

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: 17.08.2026 M 1:500