

Satzung der Stadt Neustrelitz

über den Bebauungsplan Nr. 3/91

für das Gebiet "Höhenstraße/ehemaliges VdgB"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung vom 08.12.1986 (BG, Blatt I, Seite 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BG Blatt I, Seite 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBL, I Nr. 50, Seite 829), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/91 für das Gebiet "Höhenstraße/ehemaliges VdgB", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

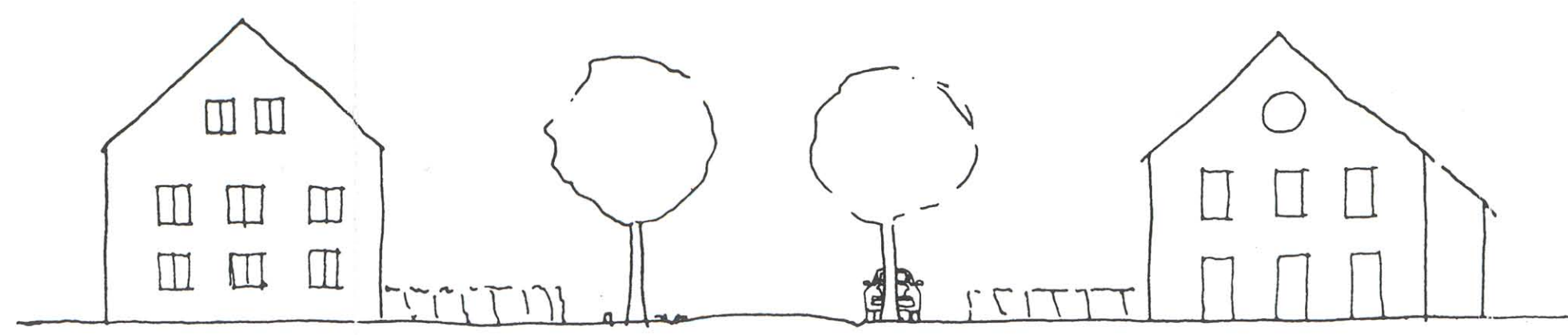
Teil B - Text

SATZUNG DER STADT NEUSTRELITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/91 FÜR DAS GEBIET „HÖHENSTRASSE / EHEMALIGES VdgB“

Teil A - Planzeichnung



Querschnitt Höhenstraße



Bestand Reihenhäuser

Höhenstraße

Vorgärten

Neubau

räumliche Schließung der Höhenstraße durch Reihenhausbau an Anlehnung an die vorhandenen Reihenhäuser

Anpflanzungen einer Baumallee mit dazwischenliegender Parkmöglichkeit.

Geändert auf der Grundlage des satzungsändernden Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.10.94



Günther
Bürgermeister

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(2) BauGB ist die Höhe des Gehweges vor dem jeweiligen Grundstück als Bezugspunkt für die gemäß § 16(2) und (4) BauNVO festgesetzten Höchst- und Mindesthöhe der Höhe baulicher Anlagen anzusetzen.
- Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO Stellplätze und Garagen (außer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen) sowie Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2 a) zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie als Vorgärten und b) zwischen unterer Baugrenze und Grünflächen als Grünanlage zu gestalten.

Zur Einfriedung von Vorgärten sind natürliche Hecken in Form einheimischer Laubgehölze anzupflanzen. Grünflächen sollten vorwiegend mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt werden.

Gemäß § 9(1) Nr. 25 a) BauGB ist die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Dabei sind innerhalb dieser Fläche mindestens jeweils 20 Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Für die Bäume im Straßenraum ist aus den folgenden vier Baumarten eine auszuwählen:
Linde - Tilia cordata "Greenspire" oder
Tilia vulgaris "Pallida"
Stieleiche - Quercus robur
Platanen - Platanus acerifolia
Spitzahorn - Acer platanoides "Emerald Queen"

Für die Alleenbäume ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 1 x 2 m vorzusehen.

- Gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen mindestens 25 öffentliche Stellplätze für das Parken von Fahrzeugen zu schaffen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 53 BauG

Als Dachform für die Hauptgebäude sind ausnahmslos Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung der mehrgeschossigen Wohngebäude ergibt sich aus der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe.

Bei eingeschossigen Einfamilienhäusern muß die Dachneigung zwischen 40° bis 48° liegen.

Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Tondachziegel zulässig.

Für die Reihenhausbauung entlang der Höhenstraße sind nur rote bis rotbraune Ziegel oder Klinker zulässig. Die Einfamilienhäuser können alternativ dazu auch eine Holzfassade erhalten.

Garagen dürfen als Baukörper nur mit geneigten Dächern gebaut werden.

Die Parkflächen an der Höhenstraße sowie die Gehwege sind durch Pflasterwege in Kiesbett herzustellen. Der Belag der Fahrbahn der Höhenstraße bleibt seiner jetzigen Art entsprechend geplastert.

Nachrichtliche Übernahme:

Gemäß EAE 85 sind die Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PflanzV 90) und der Bauzeichnungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBI I S. 486) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR

- Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

06, 11

- GFZ Geschößflächenzahl

0,4

- GRZ Grundflächenzahl

GR

- GR Grundfläche

260 / 1020 m²

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachgeschoß

II, III

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachgeschoß

TH

- Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze

FH

- Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze

BAUWEISE - BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)

o

- offene Bauweise

A

- nur Einzelhäuser zulässig

A

- nur Hausgruppen - Reihenhäuser (max. Länge nicht über 50 m) zulässig.

g

- geschlossene Bauweise

- Baulinie

- Baugrenze

- Stellung der baulichen Anlage Hauptfirstrichtung

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

•••••

- Fläche für den Gemeinbedarf

□

- sozialen Zwecken dienendes Gebäude

□

- kulturellen Zwecken dienendes Gebäude

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

▼

- Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

■

- private Grünflächen

□

- Spielplatz

□

- Grünanlage/Hausgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUM PELOGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 20 + 25 BauGB)

○

- Anpflanzung von Bäumen

○

- Erhaltung von Bäumen

○

- Erhaltung von Sträuchern

○

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○

- Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

E

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im B-Plan bezeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Abgrenzung des Masses der Nutzung

St

- Stellplätze

Ga

- Garagen

△

- Sichtdreieck

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

89

- Flurstücksnummer

- Flurstücksgrenze

- geplanter Abriß vorhandener Anlagen

- vorhandene bauliche Anlagen

Der katastrale Bestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO

besteht. Hinsichtlich der landrechtlichen Darstellung der Flurstücke gilt der Inhalt, der aus dem Kataster zu entnehmen ist, und der der Katastralleitung der Flurstücke Nr. 14 im Kataster 1:1000 vorliegt. Katastralleitung ist nicht abgeleitet worden.

Leiter des Katastrals

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 15.04.91 die

Entscheidung über den Bebauungsplan beschlossen. Dies wurde am 17.04.91

örtlich bekanntgegeben.

Neustrelitz, 15.04.91

Die für Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24

Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden.

Neustrelitz, 15.04.91

Die für die Bauordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24

Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden.

Neustrelitz, 15.04.91

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.04.91 den Entwurf des Bebauungs-

planes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gestellt.

Neustrelitz, 15.04.91

Die Ratifizierung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

und dem Text (Teil B) sowie die Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde

ist am 15.04.91 bei der Stadtverordnetenversammlung eingegangen. Der Entwurf

ist am 15.04.91 öffentlich bekanntgegeben worden.

Neustrelitz, 15.04.91

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen

des Bürgerausschusses des Bebauungsplans der Stadt Neustrelitz (Bürgerausschuss

15.04.91) geprüft. Das Ergebnis ist beigefügt.

Neustrelitz, 15.04.91

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

Text (Teil B), wurde am 15.04.91 von der Stadtverordnetenversammlung als

Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit dem

Bebauungsplan am 15.04.91 veröffentlicht.

Neustrelitz, 15.04.91

Der Bebauungsplan ist am 14.12.94 durch Beschluss der Stadtverordnetenver-

sammlung geändert worden. Die von den Änderungen betroffenen öffentlichen

Belange sind hiermit mit Schreiben vom 08.01.94 unterrichtet worden. Diese

ist als Anlage zum Schreiben an den Bürgerausschuss am 14.04.94 gegeben worden. Die von

den Änderungen betroffenen Bürger sind durch öffentliche Auslegung des geänderten Plans mit Begründung in der

Zeit vom 11.03. - 14.04.94 während der Sitzungsperiode unterrichtet worden. Die

örtliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte am 12.03.94 in

"Strelitzer Echo". Diese wurde durch die Bürgerausschüsse der Stadt und der

Landkreise geprüft. Das Ergebnis ist beigefügt.

Neustrelitz, 14.10.94

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Ablauf

der Frist zur Erhebung der Genehmigung erteilt. Dies wurde mit Schreiben der unteren

Verwaltungsbehörde vom 21.7.94 mit Hinweis bestätigt.

Neustrelitz, 24.10.94

Die Hinweise wurden durch satzungsändernden Beschluss der

Stadtverordnetenversammlung vom 13.10.94 berücksichtigt.

Neustrelitz, 24.10.94

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91, bestehend aus der Planzeich-

nung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, 24.10.94

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der

der Plan und Text während der Sitzungsperiode von jedermann eingesehen wer-

den kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.04.94 in

"Strelitzer Echo" öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekannt-

machung ist auf die Geländedaten der Veränderung von Grünflächen und Pflanz-

verordnungen und von Flächen der Nutzung sowie auf die Bestands- und

Flächen (S. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Lage und die Größe von Beseitig-

ungsmaßnahmen (S. 216 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 14.10.94 in Kraft getreten.

Neustrelitz, 03.11.94

Übersichtsplan 1:10000

Ausfertigung

NEUSTRELITZ

Reines Wohngebiet

"Höhenstraße / ehemaliges VdgB"

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/91

SATZUNG

MASSTAB 1:500

BLATT: ANLAGE: 2

SUDAU - CONSULT

INGENIEURSGESellschaft

STRELITZERSTR.

geändert am 16.02.1994

PROJEKT - NR. 912301

VERFASSTER: De

geändert am 16.02.1994

PROJEKT - NR. 912301