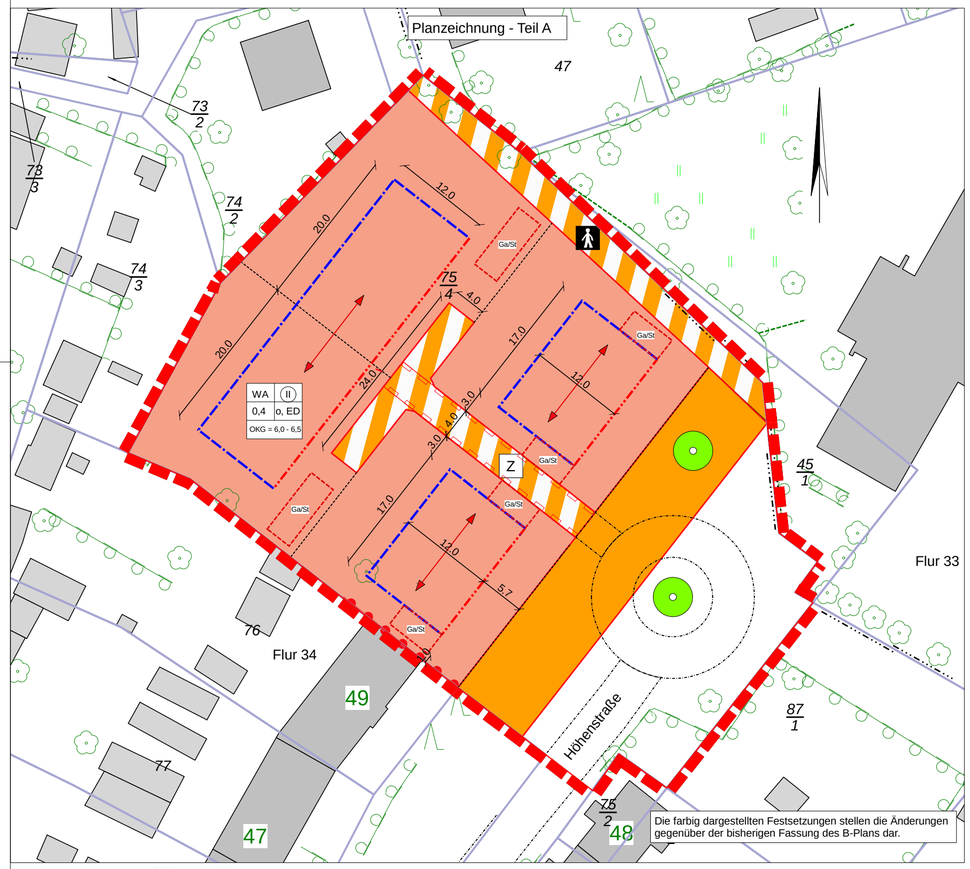
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Höhenstraße/ nördlicher Teil"

Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 18.12.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Höhenstraße/ nördlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 03.04.2014, den Bebauungsplan (B-Plan) „Höhenstraße/ehem. VdgB" zu ändern, ist am 10.05.2014 ortsüblich im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die Änderung des B-Plans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten sowie bis zum 23.05.2014 dazu äußern kann.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

2. Die Entwürfe der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 13.08. – 12.09.2014 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.08.2014 im „Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht sowie auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden. Dabei ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Bezeichnung des B-Plans in „Höhenstraße/ nördlicher Teil" geändert wird.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 11.08.2014 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 12.09.2014 gebeten.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

4. Den Nachbargemeinden wurden am 11.08.2014 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 15.09.2014 gebeten.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 18.12.2014 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 18.12.2014 die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Höhenstraße/ nördlicher Teil" als Satzung beschlossen.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ... 22.01.2015 ... der Kommunalaufsicht angezeigt.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

   Neustrelitz, 10.02.15 Siegel Grund Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... 14.02.2015 ... im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht sowie auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Neustrelitz, 11.03.15 Siegel Grund Bürgermeister

10. Der von der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 34 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Neubrandenburg, 27.01.15 Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

OKG = 6,0 - 6,5 — Oberkante Gebäude als Mindest- und Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußweg

Z — Zufahrt (privat)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

Ga/St — Garagen/Stellplätze

mit Leitungsrechten für die Stadt Neustrelitz und die Stadtwerke Neustrelitz GmbH zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

vorhandene bauliche Anlagen (lt. Befliegung 2006)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen

75/4 — Flurstücksnummer

4,0 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

Baumbestand (lt. Befliegung 2006)

geplante Grundstücksgrenzen

Straßenplanung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Oberkante Gebäude	

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1. Folgende Nr. 6 – 10 werden unter dem Punkt „Textliche Festsetzungen" angefügt:

   „6. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung.

   7. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten im WA höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

   8. Die straßenseitige Baulinie kann im WA um bis zu 1 m überschritten werden, wenn der hervortretende Gebäudeteil weniger als 50 % der entsprechenden Baukörperlänge umfasst.

   9. In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans im WA neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohnungen zulässig.

   10. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen."

2. Unter dem Punkt „Gestalterische Festsetzungen" wird hinter dem letzten Absatz Folgendes angefügt:

   „Im WA gelten abweichend davon folgende Festsetzungen:

   Die Gebäude bzw. baulichen Anlagen sind mit Flächdächern auszuführen. Dies muss bei Hauptgebäuden in einem hellen Farbton erfolgen. Darüber hinaus sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Zudem können Materialien zur Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Höhe einer das Dach komplett umschließenden Attika nicht überschritten wird.
   Hauptgebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Hellelfenbein bis Elfenbein (RAL 1014 bis 1015) auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile können auch mit Eternitplatten im Farbton Purpurrot (RAL 3004) ausgeführt werden.
   Einfriedungen von Vorgärten können neben Laubgehölzhecken (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3) auch als transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) errichtet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten."

3. Unter dem Punkt „Nachrichtliche Übernahme" wird hinter dem vorhandenen Absatz folgende Formulierung angefügt:

   „Nähere Regelungen zur Realisierung der Bebauung im Bereich des WA und zur Durchsetzung der mit dieser Änderung bezweckten Ziele wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer getroffen und gelten ebenfalls für dessen Rechtsnachfolger."

NEUSTRELITZ

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 3/91 „Höhenstraße/ nördlicher Teil"

1. Änderung M 1 : 500 Stand: 18.12.2014

