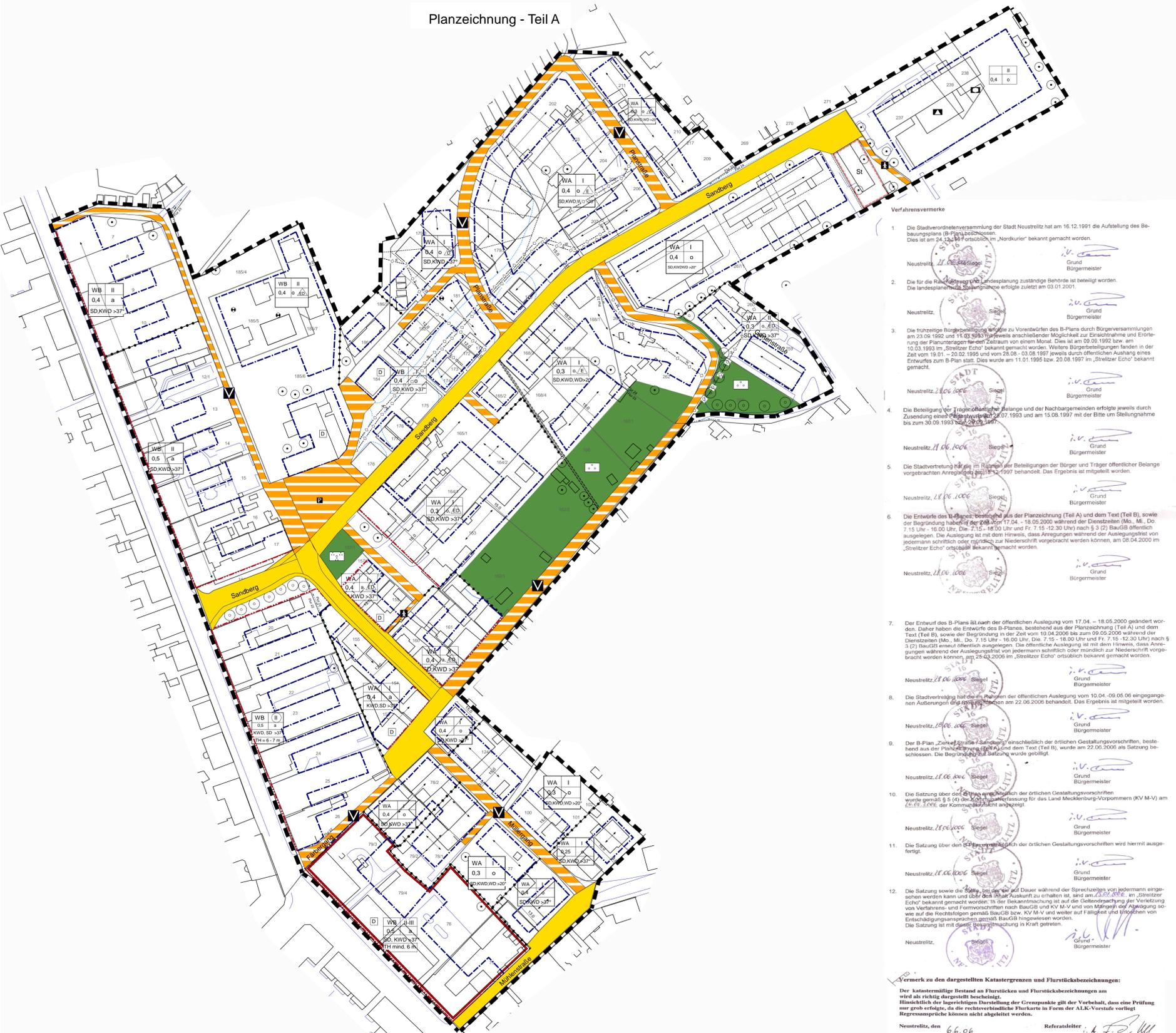


# Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 12/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) i.V.m. § 233 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung - Teil A



- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 16.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 24.12.1991 im Amtsblatt der Stadt Neustrelitz bekannt gemacht worden.
- Die für die Ratifizierung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Die Landesplanung hat die Ratifizierung am 03.01.2001 genehmigt.
- Die Ratifizierung der Ratifizierung ist zu Vorentscheidungen des B-Plans durch Bürgerversammlungen am 23.09.1992 und 11.03.1993 teilweise anschließender Möglichkeit zur Einreichung und Erörterung der Planunterlagen in der Zeit von einem Monat, dies ist am 09.08.1992 bzw. am 10.03.1993 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. Weitere Bürgerbeteiligungen fanden in der Zeit vom 19.01. - 20.02.1995 und vom 28.08. - 03.08.1997 jeweils durch öffentlichen Aushang eines Entwurfes zum B-Plan statt. Dies wurde am 11.01.1995 bzw. 20.08.1997 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht.
- Die Beteiligten der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte jeweils durch Zusendung eines Bescheidurteils am 22.07.1993 und am 15.08.1997 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.09.1993 bzw. 29.09.1997.
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 19.12.1997 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 19.12.1997 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 17.04. - 18.05.2000 geändert worden. Dabei haben die Erörterungen des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 10.04.2000 bis zum 09.05.2000 während der Dienstzeiten (Mo, Mi, Do 7:15 Uhr - 16:00 Uhr, Di, Do, Fr 7:15 - 14:00 Uhr und Fr 7:15 - 12:30 Uhr) nach § 9 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.04.2000 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 10.04.-09.05.06 eingegangenen Äußerungen der Bürger am 22.06.2006 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan "Zierker Straße/Sandberg" einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde geteilt.
- Die Satzung über die Planzeichnung einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 9 (4) der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 16.12.2006 im Amtsblatt der Stadt Neustrelitz bekannt gemacht.
- Die Satzung über den Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung sowie die Planzeichnung der örtlichen Gestaltungsvorschriften sind von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.2006 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälle der Verletzung von Entscheidungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

**Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:**  
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 1.1.2006 ist richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerflächen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dann erfolgt, die die rechtserhebliche Flurstücke in Form der ALK-Vorstufe verleiht. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 22.06.2006  
Referatsleiter: A. F. Müller

## Planzeichnerklärung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
  - MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
  - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
  - TH** Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Bauernormen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung möglich
- ▲** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf.
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- ▲** Fuß-/Radweg
  - P** Parkplatz
  - V** verkehrsberuhigter Bereich
  - Z** Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- öffentliche Grünanlage
  - private Grünanlage
  - anzupflanzender Einzelbaum
  - zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

- Denkmalschutz
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- unterirdische Regenwasserleitung
- unterirdische Schmutzwasserleitung
- unterirdische Trinkwasserleitung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- St** Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes
- Obere Havel/Obere Tollense zu belastende Flächen

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

- SD** Satteldach
- KWD** Krüppeldach
- WD** Walmdach
- >20°** Dachneigung des Hauptgebäudes größer als 20°

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- 165** Flurstücksgrenzen
- 165** Flurstücksnummer
- ↑** Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- 63,5** Höhenangabe u. NN in m
- zu erhaltende Grundwasserstellen
- geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschloßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	max. Dachneigung
Gebäudehöhe	(OKG)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten ist die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung. In den besonderen Wohngebieten sind alle Ausnahmen lt. § 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Geeringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss (I) kann auf den Grundstücken, für die eine Dachneigung mit mehr als 37 Grad festgesetzt ist, ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden. Dabei darf die Gebäuhöhe eines auf einem angrenzenden Grundstück bestehenden Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Grenzen zwei Grundstücke mit in der Höhe unterschiedlichen Gebäuden an, ist die größere Gebäuhöhe maßgebend.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- In der abweichenden Bauweise müssen bauliche Anlagen jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für zum Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plans unbebaute Grundstücke kann ausnahmsweise hiervon abgewichen werden. Grenz ein Grundstück südlich an eine Verkehrsfläche bzw. ist der auf den Grundstücken vorhandene Bestand auch auf bzw. nahe der südlichen Grundstücksgrenze errichtet worden, kann auch ein Heranbau an diese bzw. eine Unterschreitung der Grenzabstände zu dieser Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) sowie seitlichen Bauzonen können ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Dabei darf ein Mindestabstand zum Kronbereich eines zu erhaltenden Baums gemäß Nr. 3.2 von 1,5 m nicht unterschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Satz 2 gilt für diese Anlagen entsprechend.

### 3. Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

- Auf den privaten Grünflächen darf je Grundstück eine Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche mit maximal 4 m Breite in wasserundurchlässiger Befestigung errichtet werden.
- Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstige mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronbereichs von einer Baugrenze bzw. Baulinie mindestens 1,5 m) mit einem Stammumfang ab 40 cm (gemessen in einer Höhe von 1m vom Erdboden) sind vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kann ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen nicht zugunsten werden, kann ihm auferlegt werden, die Durchführung derartiger Maßnahmen durch Dritte zu dulden. Für aus natürlichen Gründen abgäbe, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden. Ein Schutz vor Beschädigungen ist u.a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronbereich von 1,5 m einhalten.
- Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die bei der Berechnung der zulässigen überbaubaren Grundfläche zu Grunde zu legen ist. Hier vorhandener Baumbestand kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- Stellplatzanlagen sind einzuräumen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
- Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte, mindestens 3 x verpfanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm verwendet werden. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.

### 4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 LBauO M-V

- Die Dächer der straßenbegleitenden Bebauung der besonderen Wohngebiete an der Zierker Straße sind mit durchgehendem First und symmetrischem Dachprofil in rottem Farbton auszubilden. Der lichte Abstand von Dachbauten untereinander soll mindestens 1,50 m betragen. Zum Umgang soll der lichte Abstand von Dachbauten mindestens 2,00 m betragen. Die gesamte Länge der Dachbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/2 der Firstlänge betragen. Die Fenster von Dachbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als die Fenster in der Obergeschosse der Gebäudeseite. Baukörper, die an diese Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich anschließen, können auch als Putz- oder Holzfassaden zulässig. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen können städtebaulich bzw. mit den Sanierungs- / Erhaltungsrichtlinien vereinbare Ausnahmen (siehe Pkt. 6.1 und 6.2) zugelassen werden.
- In den besonderen Wohngebieten, die an die Zierker Straße grenzen, sind aufgrund dieses B-Plans errichtete Gebäude mit verputzten Fassaden in hellen bis mittleren Farbtönen auszuführen. Für die allgemeinen und übrigen besonderen Wohngebiete sind darüber auch rote oder gelbrote Ziegelverblendungen sowie ausnahmsweise auch Holzfassaden zulässig. Untergeschoß Fassadenteile sind abweichend auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder aus Holz mit senkrechter Latung auszubilden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen.

### 5. Nachrichtliche Übernahmen

- Im Bereich der Einmündung des Müllerganges in die Mühlenerstraße befinden sich Vermessungsmarken des Kataster- und Vermessungsamtes. Gemäß § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster sind diese zu schützen.
- Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archaischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Für die entsprechend als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen sowie den im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Teil des Denkmalsbereichs der Stadt Neustrelitz gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.1998 (insbesondere §§ 6-9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmale wird hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DStG M-V Anwendung, d. h. jegliche Veränderung an Denkmälern ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.
- Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz MV (LWVG, insbes. §§ 2, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern für die allgemeine, Abwässerung, Einleitung von Niederschlagswasser (festgestiegene Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWVG die Untere Wasserbehörde des Landkreises. (siehe auch Nr. 6.4.)

### 6. Hinweise

- Für die Grundstücke der besonderen Wohngebiete, die an die Zierker Straße grenzen, sowie die Flurstücke 78, 79/2 und 153-155 der Flur 22 gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.1993.
- Die unter 6.1. genannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.1994).
- Das Plangebiet, außer die Flurstücke 100, 102, 124/1 und 209-211 der Flur 23, liegt im Stadtrumbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.
- Für die ehemaligen Standorte einer Maschinfabrik (Flurstücke 78/2 und 124/1), eines Kfz-Wasch- und Pflegelotteries (Flurstück 185) und eines Batterielotteries (Flurstück 181) wird auf das Vorliegen von Altlastenuntersuchungsberichten hingewiesen (siehe Begründung zum B-Plan). Eine Nutzung von Grundwasser sowie das gezielte Versickern von Niederschlagswasser auf diesen Standorten sind nicht zulässig. Bei Bodenarbeiten innerhalb dieser Flächen soll eine fachtechnische Baugelung erfolgen.

