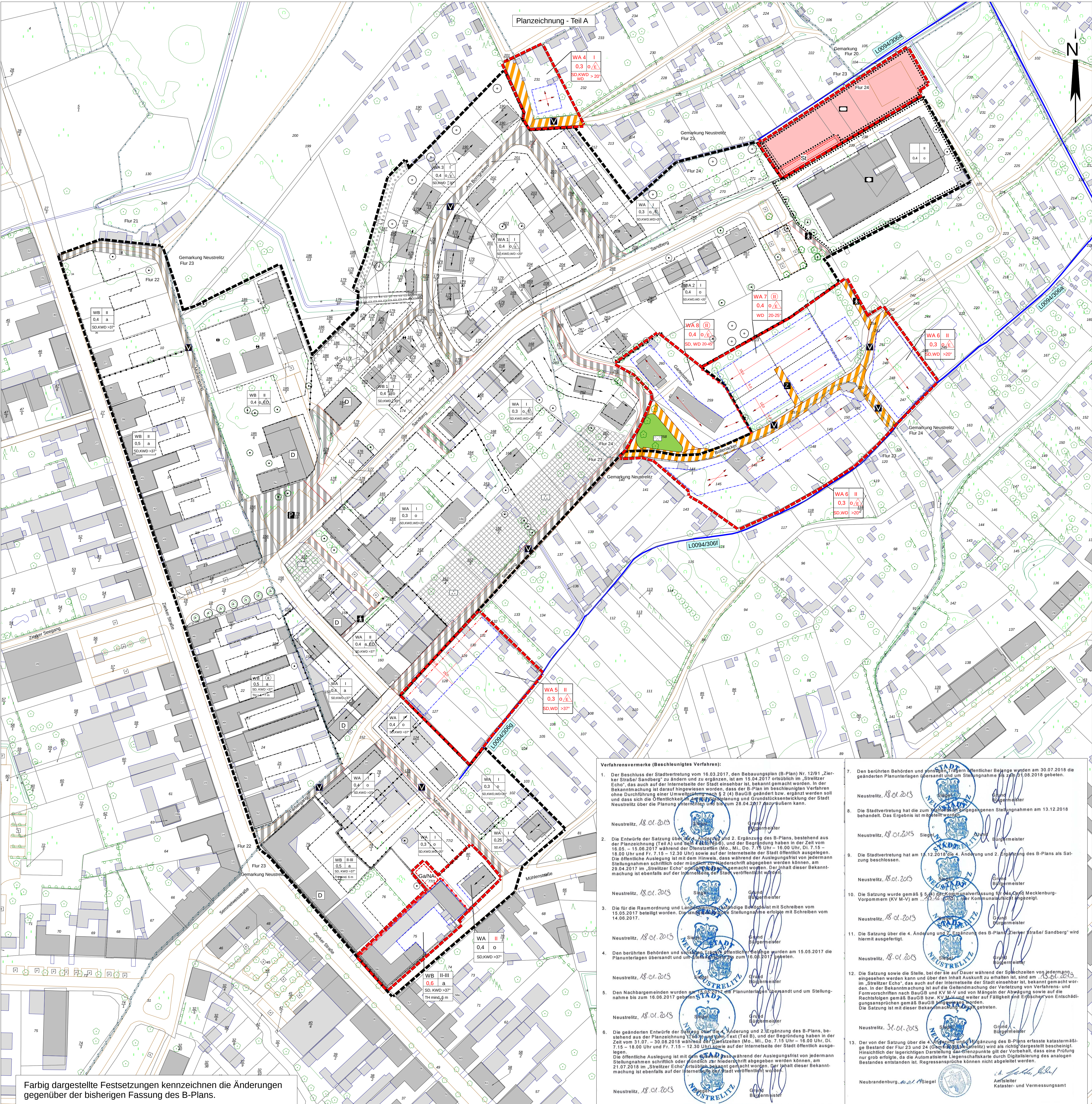


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg"

Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 13.12.2018 folgende Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Beschlusstexte des Verfahrens):

- Der Beschluss der Stadtvertretung vom 16.03.2017, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12/91 „Zierker Straße/Sandberg“ zu ändern und zu ergänzen, ist am 16.04.2017 öffentlich ausgestellt worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich an der Internetseite der Stadt Neustrelitz oder am 21.07.2017 im „Strelitzer Echo“ eingereicht werden können. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden.
- Die Entwürfe der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind am 16.04.2017 öffentlich ausgestellt worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich an der Internetseite der Stadt Neustrelitz oder am 21.07.2017 im „Strelitzer Echo“ eingereicht werden können. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesentwicklung erforderliche Bekanntmachung mit Schreiben vom 15.05.2017 beteiligt worden. Die Bekanntmachung ist am 15.05.2017 veröffentlicht worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 15.05.2017 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme zum 16.05.2017 gebeten.
- Den Nachbargemeinden wurden am 15.05.2017 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme zum 16.05.2017 gebeten.
- Die geänderten Entwürfe der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind am 16.05.2017 öffentlich ausgestellt worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich an der Internetseite der Stadt Neustrelitz oder am 21.07.2017 im „Strelitzer Echo“ eingereicht werden können. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden.

- Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 30.07.2018 die geänderten Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme zum 31.08.2018 gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die mit der Bekanntmachung eingegangenen Stellungnahmen am 13.12.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mit dieser Bekanntmachung veröffentlicht worden.
- Die Stadtvertretung hat am 13.12.2018 die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) des Kommunalverfassungsgesetzes (KVerfG) Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 13.12.2018 in der Amtszeit der Kommunalverwaltung bekannt gemacht.
- Die Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans „Zierker Straße/ Sandberg“ wird hiermit ausgelegt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Spickzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.12.2018 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB bzw. KV M-V und weiter auf die Möglichkeit der Abgabe von Einsprüchen gemäß BauGB bzw. KV M-V hingewiesen. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden.
- Der von der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 23 und 24 (L0094/306g) wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß angelegter Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA 1-8	Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 1-8 gem. § 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
WB 1	Besonderes Wohngebiet Teilgebiet 1 gem. § 4a BauNVO

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

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei

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

offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Baugrenze	---
Baulinie	---
Stellung des Hauptbaukörpers	→

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

Flächen für den Gemeinbedarf	
Sportanlagen	
Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte	

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung	
Fuß- / Radweg	
verkehrsberuhigter Bereich	
Zufahrt	

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	
Zweckbestimmung	
öffentliche Grünanlage	
private Grünanlage	

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Ga/NA	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12/91
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach
20 – 25 °	Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß
>37°	Dachneigung des Hauptgebäudes größer als 37°

Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2011
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenzen
260	Flurstücksnummer
4,0	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
	geplante Grundstücksgrenzen
L0094/306g	Teilabschnitt Gewässer II. Ordnung

Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
max.	Dachform
Gebäudehöhe	Dachneigung

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1. Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird folgende Nr. 2.3 angefügt:

„In den Teilgebieten WA 5 und WA 6 kann von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurücktreten werden, sofern der zurücktretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.“

2. Unter Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:

„Abweichend hiervon sind diese Anlagen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen allgemein zulässig.“

3. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird zwischen den bisherigen Sätzen 1 und 2 folgender Satz eingefügt:

„Zudem können Einfriedungen in den Teilgebieten WA 5 bis WA 8 auch mit transparent gestalteten Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) ausgebildet werden.“

4. Unter Nr. 4.4 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:

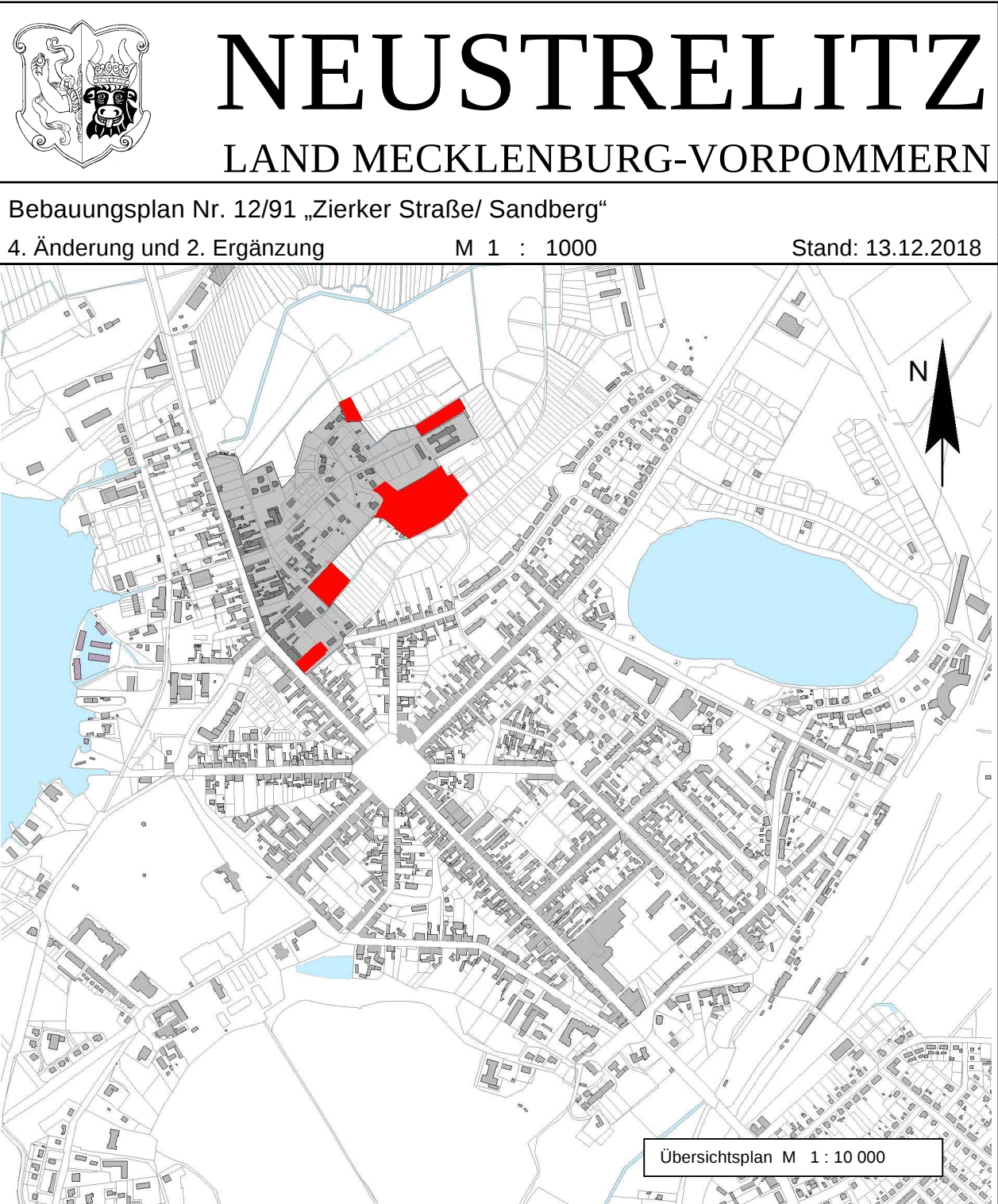
„Diese Regelung gilt auch für die Teilgebiete WA 5 bis WA 8.“

5. Unter Punkt 5 „Nachrichtliche Übernahmen“ wird folgende Nr. 5.5 angefügt:

„Gemäß § 38 WHG ist an den Gewässern II. Ordnung der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite von jeglicher Bebauung bzw. von nicht nur zeitweise abgelagerten Gegenständen freizuhalten.“

6. Unter Punkt 6 „Hinweise“ wird folgende Nr. 6.6 angefügt:

„Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass abhängig vom Realisierungszeitpunkt der Bauvorhaben in den Teilgebieten WA 4 bis WA 6 artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt sein können, wird auf die darin geregelten Verbotstatbestände hingewiesen. Gegebenenfalls wäre ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten. Für die Teilgebiete WA 4 bis WA 6 gilt ferner, dass eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist, sofern innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchG M-V beseitigt werden sollen. Darüber ist im Rahmen eines Genehmigungsantrags gegenüber der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis MSE) abschließend zu befinden.“



Farbig dargestellte Festsetzungen kennzeichnen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans.