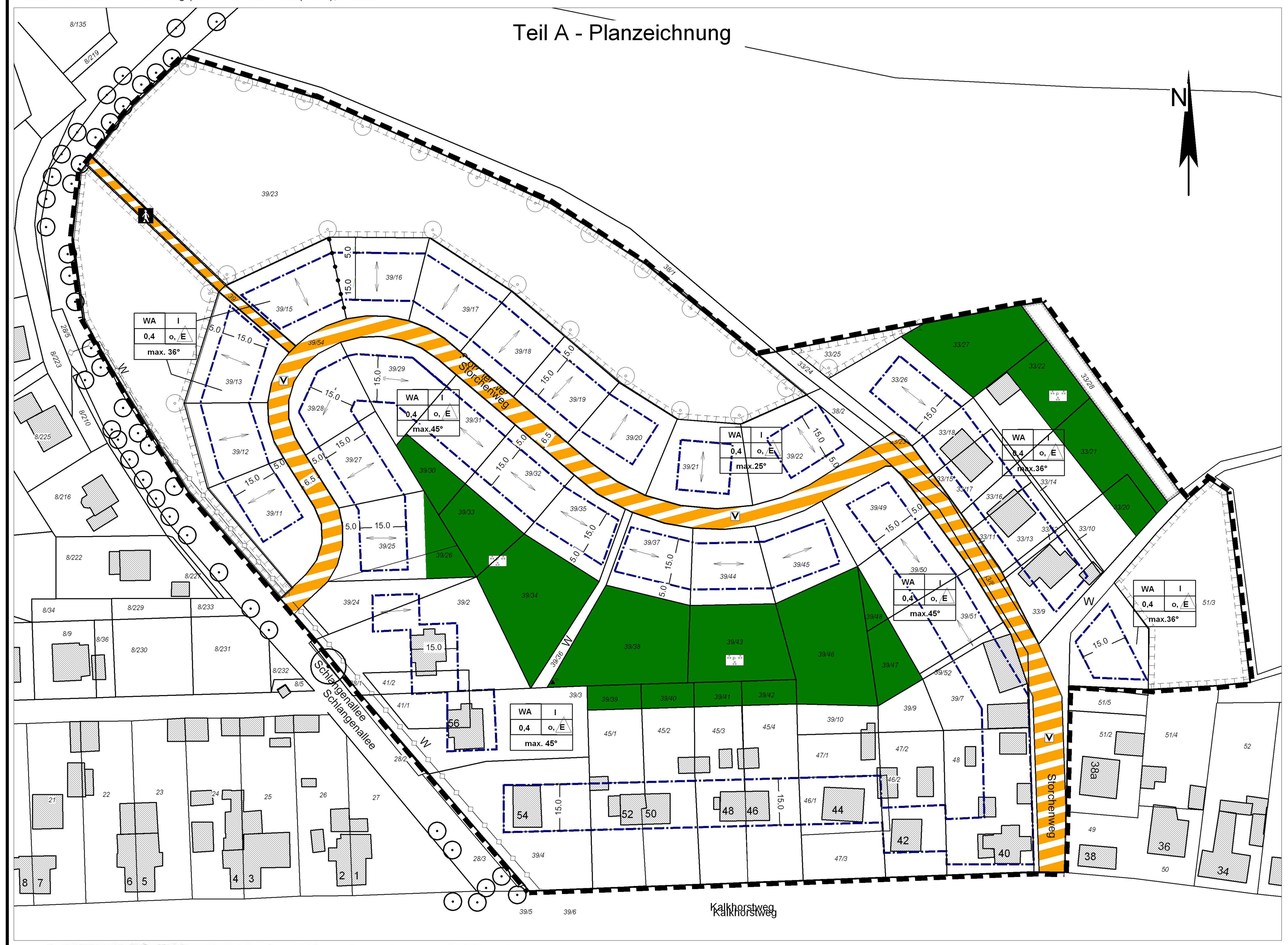
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 15(2)/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Schlangenallee-Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.01 (BGBl. I. S. 3762), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.468), zuletzt geändert durch 1.ÄndG-LauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 19.12.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Schlangenallee-Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A9 und dem Text (Teil B), erfassen.

Teil A - Planzeichnung



Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.10.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Dies ist am 18.10.91 ortsüblich im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
   Am 26.03.92 ist ein ergänzender Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden. Dieser ist am 06.05.92 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 18.10.91 sowie 19.11.01 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 10.03.92 bzw. am 26.02.02.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 08.05. – 08.06.01 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 28.04.01 im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
   Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines überarbeiteten Vorentwurfs am 19.11.01.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
4. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2002 bis zum 02.08.2002 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.06.2002 im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. Im Weiteren ist dabei gemäß § 3 (2) BauGB darauf hingewiesen worden, dass zum Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses am 19.12.2002 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 13.02.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Neustrelitz, d. 13.02.2003 Siegel i.A. Amtsleiter
7. Der B-Plan „Schlangenallee-Ost" einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B, wurde am 19.12.2002 als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
8. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ..23.01.2003.. der Kommunalaufsicht angezeigt.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
9. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgefertigt.
   Neustrelitz, 21.2.2003 Siegel Günther Bürgermeister
10. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.03.2003 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 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 am 08.03.2003 in Kraft getreten.
    Neustrelitz, 10.3.2003 Siegel Günther Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

W — Wanderweg / Feldweg

Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

W — Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

P — private Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Einzelbaum

anzupflanzender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

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

max. 36° — maximale Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

8/230 — Flurstücksnummer

54 — Hausnummer

5,0 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern

TP — TP Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Mindestmaßen der Baugrundstücke und Höchstzahlzulässiger Wohnungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die lt. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (I) kann gemäß § 16 (6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter (maximaler) Dachneigung von 45 ° ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn dadurch eine Gebäudehöhe von 9 m nicht überschritten wird. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die (durchschnittliche) Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche; sofern die natürliche Geländehöhe des Grundstücks im Mittel mehr als 0,50 m über dieser Höhe liegt, die durchschnittliche natürliche Geländehöhe des betreffenden Grundstücks, (bezogen auf die Fläche, die der Ermittlung der Grundfläche zu Grunde zu legen ist).

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 3 m überschritten werden, wenn ein Mindestabstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zu einem benach-barten Wohngrundstück von 5 m eingehalten wird.

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vor-gartenbereich) nur ausnahmsweise und ansonsten allgemein zulässig.

1.4. Mindestmaß der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 500 m² festgesetzt. Als Baugrundstück gilt die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legende Grundstücksfläche, jeweils bezogen auf ein Einzelhaus.

1.5. Höchstzahl zulässiger Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1. Auf den (privaten) Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB einheimische standortgerechte Gehölzarten anzupflanzen.

2.2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nordöstlichen Rand des B-Plan-Gebiets ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB eine dreireihige Pflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dabei ist je 15 m Pflanzstreifen ein Baum zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzreihen untereinander sowie der Abstand der Pflanzen in der Reihe soll 1 m betragen.

2.3. Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB neben der Pflanzung der dort festgesetzten Bäume folgende Maßnahmen umzusetzen:
a) Im Bereich der ehemaligen Ackerflächen nördlich der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke ist eine naturnahe Wiese durch Einsaat mit standortgerechtem Saatgut (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
b) Auf der Fläche östlich des auf dem Flurstück 51/3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind die vorhandenen Wiesenflächen bzw. Ruderalflächen/Neophyten-Staudenflur zu erhalten.

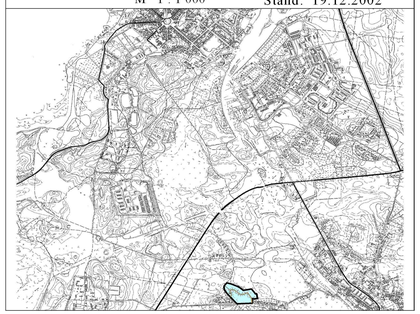
2.4. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen (eine - ggf. teilweise - Nutzung als Brauchwasser ist zulässig).

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1. Bei baulichen bzw. nach LBauO M-V baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im Umgebungsbereich von bis zu 25 m des im B-Plan dargestellten Lagefestpunktes ist das Landesvermessungsamt M-V zu konsultieren.
Bei Gefährdung des Lagefestpunktes sowie der in diesem Bereich befindlichen unterirdischen Festpunkte ist gegenüber diesem Amt ein Antrag auf Verlegung zu stellen. (Grundlage: Vermessungs- und Katastergesetz M-V)

3.2. Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, da den Wert des Gegenstands 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

3.3. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).

NEUSTRELITZ
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr.15(2)/91 „Schlangenallee-Ost"
M 1 : 1 000 Stand: 19.12.2002