

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr.17/91 für das Gebiet „Rudow I“

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253, zuletzt geändert durch E-Vertrag v.31.8.1990, BGBl. I S.889,1122) sowie nach §83 der Bauordnung vom 20.7.1990 (GBL I Nr.50 S 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.9.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17/91 für das Gebiet „Rudow I“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Text



- Zeichenerklärung**
gem. Planz V 90
- 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)
Q3 Grundflächenzahl
OS Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachgeschoß
TH maximale Traufhöhe
FH maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 f BauNVO)
O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
Baugrenze
Baulinie
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung Schutzzone II
- Gestaltungsfestsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO)
Stellung des Hauptbaukörpers, Hauptfirstrichtung
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
Grenzen der Flurstücke
Flurstücksnummer
Geländehöhen
Sichtfelder

- Textliche Festsetzungen**
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen
 - als maximale Firsthöhe 8 m festgesetzt,
 - als maximale Traufhöhe 3,30 m festgesetzt.
 Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe des Gehweges vor dem jeweiligen Grundstück bzw. der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m² und die maximale Größe der Baugrundstücke auf 800 m² festgelegt
 - Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird für Grundstücke ab 500 m² die Anpflanzung eines und für alle weiteren angefangenen 200 m² je eines weiteren heimischen Baumes festgesetzt. Die unbefestigten Baumscheiben dürfen die Mindestmaße von 2 x 2 m nicht unterschreiten.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form eines natürlichen Bewuchses bis maximal 1,5 m Höhe - zur Sicherheit können bei dichtwachsenden Laubhecken innenliegend Zäune eingesetzt werden - bzw. in Form von Holzzäunen bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Im übrigen Gartenbereich sind Einfriedungen nur durch dichtwachsende Laubhecken - zur Sicherheit können innenliegend Zäune eingesetzt werden - sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig. Der Bereich des Spielplatzes ist durch dichtwachsende Laubhecken und innenliegend eingesetzten Zäunen in einer Höhe von mindestens 1 m und höchstens 1,50 m einzufrieden.
- Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO)
- Die Dachneigung für die Hauptgebäude muß
 - im Bereich nordöstlich der Rudower Straße, südwestlich und südöstlich der Planstraße B und nordwestlich der Planstraße A zwischen 38 und 43° und
 - im übrigen Bereich zwischen 43 und 48°
 liegen. Für die Dachdeckung sind nur Ziegel oder Schindeln im roten Farbton zulässig.
 - Außenwandflächen sind im Verblendmauerwerk Rotton zu erstellen. Ausnahmsweise sind Putzflächen in hellen Pastelltönen zulässig.
 - Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen sind mit einem flachen Satteldach bis zu einer Neigung von 25 Grad auszubilden. Im Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.
 - In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Abpflanzung oder durch Stein- und Holzblenden vorzusehen.
- Nachrichtliche Übernahmen**
(gem. § 9 (6) BauGB)
- Im Bereich der Grundwasserschutzzone sind nur Einschränkungen hinsichtlich des Materials der Entwässerungsleitungen zulässig. Hinsichtlich einer Neubeauung erfolgen keine Einschränkungen gem. Begründung zum B-Plan.

Der katastermäßige Bestand am 03.10.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestandsplan Nr. 15 im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Der Leiter des Katasteramtes Neustrelitz, den 09.10.1992	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bebauungsplanung fand in der Zeit vom 24.2.92 bis zum 20.3.92 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurf zum B-Plan und Anhörung statt. Dies ist am 22.2.92 öffentlich bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung eines Vorentwurfs zum B-Plan am 6.3.92 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 4.5.92. Neustrelitz, den 13.10.92	Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.9.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neustrelitz, den 13.10.92	Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.3.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.9.93 Az. II 6600 S. 12/13-030636 bestätigt. Neustrelitz, den 8.12.93
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 14.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Ortsübliche Bekanntmachung: am 23.11.91 im „Nordkurier“) Neustrelitz, den 13.10.92	Die Gemeindevertretung hat am 27.5.92 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Neustrelitz, den 13.10.92	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.9.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.9.92 gebilligt. Neustrelitz, den 13.10.92	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Neustrelitz, den 8.12.93
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden. Neustrelitz, den 13.10.92	Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.6. bis zum 29.7.92 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.6.92 im „Stritzler Echo“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Neustrelitz, den 13.10.92	Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.93 Az. II 6600-512.113-030636 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. Neustrelitz, den 13.10.92	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.11.93 im „Stritzler Echo“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 8.12.93 in Kraft getreten. Neustrelitz, den 8.12.93

Bebauungsplan

Nr. 17/91
Neustrelitz „Rudow I“

M 1:500