

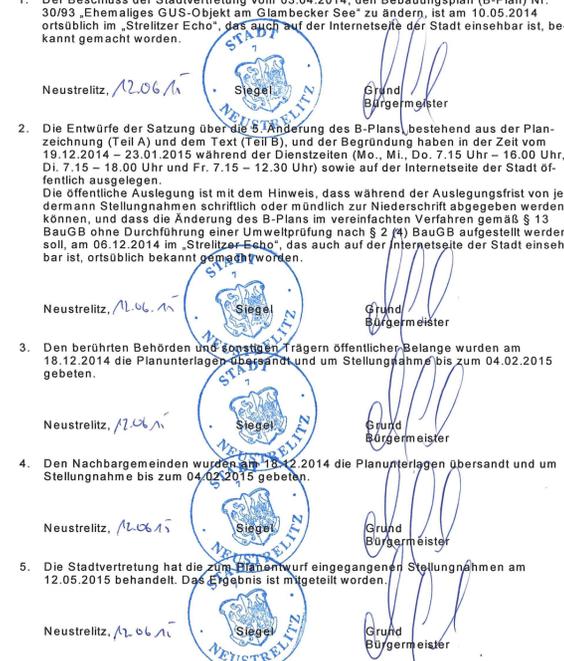
Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See"

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 19.04.2009 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 12.05.2015 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Vereinfachtes Verfahren):

- Der Beschluss der Stadtvertretung vom 03.04.2014, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“ zu ändern, ist am 10.05.2014 ortsüblich im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden.
- Die Entwürfe der Satzung über die 5. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2014 – 23.01.2015 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 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass die Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll, am 06.12.2014 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 18.12.2014 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 04.02.2015 gebeten.
- Den Nachbargemeinden wurden am 18.12.2014 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 04.02.2015 gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 12.05.2015 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.



- Die Stadtvertretung hat am 12.05.2015 die 5. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ... der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über die 5. Änderung des B-Plans „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“ wird hiermit ausgefertigt.
- 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 ... im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, 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 mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der von der Satzung über die 5. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 25 (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.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA 4 Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 4
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - - - - - Baugrenze
 - - - - - Baulinie
 - TH = 8 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - H = 10,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - ↑ Fuß-, Wander- und Radweg
 - Z private Zufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - Park- und Grünanlagen, öffentlich
 - Park- und Grünanlagen, privat
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - zu erhaltende Einzelbäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB)**
- E Erhaltungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
- ▭ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung
 - GCGa Gemeinschaftsgarage (unterirdisch)
 - Na Nebenanlagen
 - ▭ Flächen, deren Böden mit umweltbelasteten Stoffen belastet sind
 - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30/93
 - ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93
 - ▭ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V)**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - FD Flachdach
 - 38° - 48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenzen
 - 72/2 Flurstücksnummer
- Nutzungsschablone**
- | Baugbiet | Geschosszahl |
|-------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Max. Grundfläche | Dachneigung oder -form |
| Trauf- oder Gebäudehöhe | |

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- In Satz 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 wird hinter (...) für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen die Formulierung „Gebäude- und“ eingefügt.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.1 wird der bisherige Satz 2 durch die folgenden Sätze ersetzt: „Hiervon kann im WA 3 und WA 4 abgewichen werden, sofern dies nicht mit einem Vortreten vor die Baugrenzen verbunden ist. Im WA 3 ist dies nur dann zulässig, wenn sich die Überschreitung der Gebäudelänge ausschließlich auf Balkone oder Terrassen bezieht.“
- Der erste Halbsatz der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.3 wird wie folgt neu gefasst: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht ausdrücklich für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder Nebenanlagen vorgesehen und als dem entsprechende Flächen festgesetzt sind, (...)“
- In Nr. 1.3.3 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz zwischen Satz 1 und 2 eingefügt: „Abweichend hiervon sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht ausdrücklich für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen oder Nebenanlagen vorgesehen und als dem entsprechende Flächen festgesetzt sind, Garagen (einschließlich Carports), Gemeinschaftsgaragen, Nebenanlagen, Stellflächen und deren Zufahrten im WA 4 prinzipiell unzulässig.“
- Die Überschrift der Nr. 1 der textlichen Festsetzungen mit dem Wortlaut „Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestmaßen der Baugrundstücke“ wird durch die Formulierung „sowie zu bedingten baurechtlichen Zulässigkeiten“ ergänzt. Zudem wird unter diesem Punkt Folgendes angefügt: „1.5 Bedingte baurechtliche Zulässigkeiten“
Im WA 4 sind bauliche Anlagen innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Fertigstellung der Bodenplatte sowie der Seitenwände der unterirdischen Gemeinschaftsgarage entsprechend der dem städtebaulichen Vertrag (siehe hierzu Nr. 8.4) zugrunde liegenden Konzeption, mindestens jedoch mit 24 Stellplätzen, unzulässig.“
- In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird hinter (...) von Gebäuden im WA 1“ die Formulierung „und WA 4“ eingefügt.
- Unter Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt: „Davon abweichend sind im WA 4 ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.“
- In Nr. 4.4 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz zwischen Satz 2 und 3 eingefügt: „Im WA 4 sind als Einfriedungen ausschließlich transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) in schlichten, unauffälligen Farben bis höchstens 1,20 m zulässig.“
- Unter Nr. 4.5 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt: „Im WA 4 sind die Nebenanlagen unverzüglich in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode blickdicht und dauerhaft zu begrünen.“
- Unter Punkt 8 „Hinweise“ wird folgende Nr. 8.4 angefügt: „Nähere Regelungen zur Realisierung der Bebauung im Bereich des WA 4 und zur Durchsetzung der mit dieser Änderung bezweckten Ziele wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger getroffen und gelten ebenfalls für dessen Rechtsnachfolger.“

