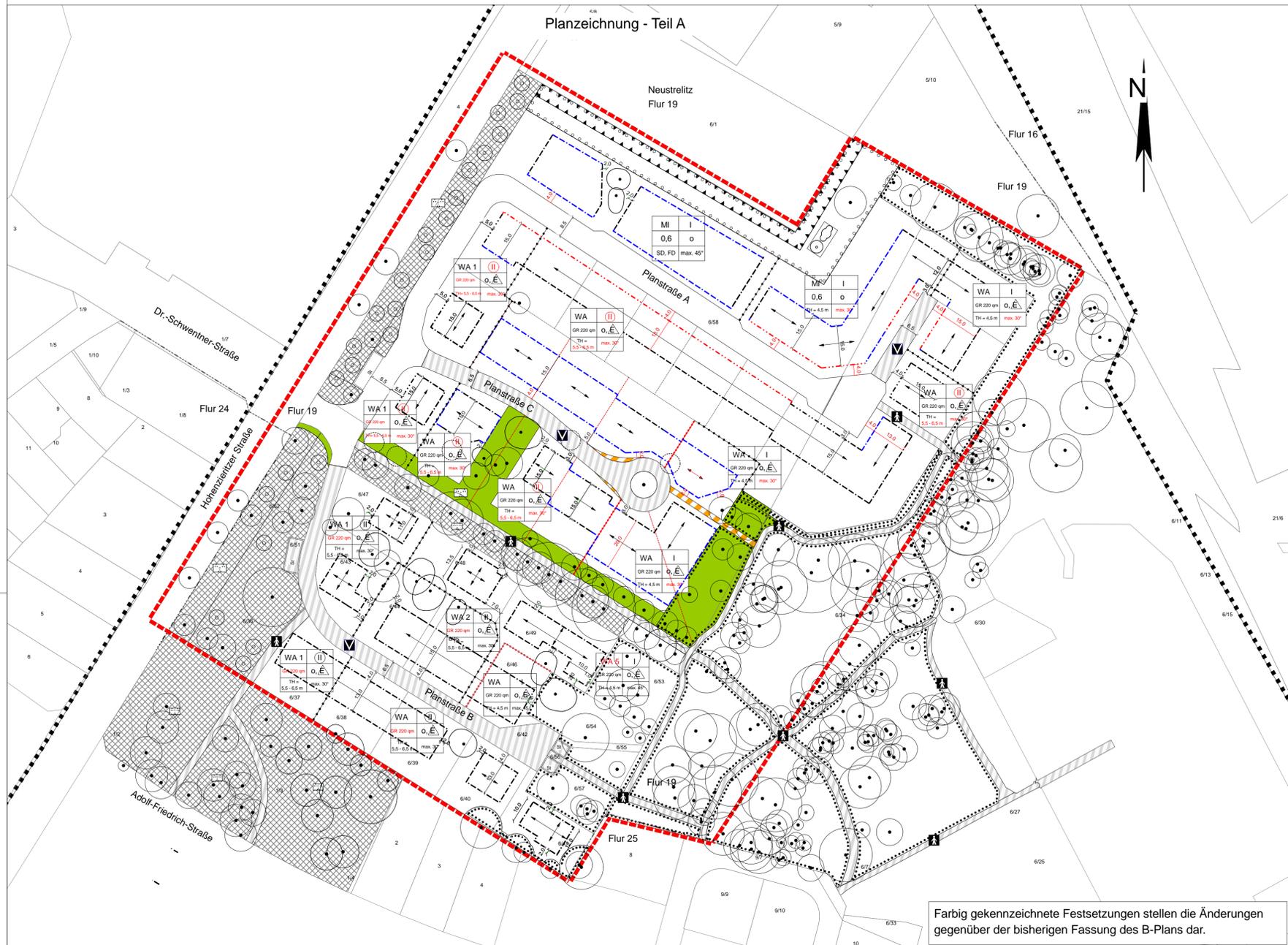


# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See"

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. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590), sowie nach § 86 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. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 20.07.2016 folgende Satzung über die 6. 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.



Farbig gekennzeichnete Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans dar.

## 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 6. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2016 – 22.06.2016 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 14.05.2016 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 19.05.2016 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 22.06.2016 gebeten.

- Den Nachbargemeinden wurden am 19.05.2016 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 22.06.2016 gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 20.07.2016 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 20.07.2016 die 6. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 20.07.2016 der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über die 6. Änderung des B-Plans Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“ wird hiermit ausgeteilt.

- 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 20.07.2016 ortsüblich 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 Schadensersatzansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der von der Satzung über die 6. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 19 (Gemarkung Neustrelitz) wird wie 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.

## Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- In Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 wird „Planstraße B“ durch die Formulierung „Planstraßen A, B und C“ ersetzt. Zudem werden folgende Sätze angefügt:  
„Auf den Grundstücken entlang der Planstraßen A, B und C kann dieser Ausgleich auch durch eine Dachbegrünung der baulichen Anlagen erfolgen. Satz 2 gilt nicht für das WA 5.“
- Unter Punkt 1.3 „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ wird folgende Nr. 1.3.4 angefügt:  
„Garagen (einschließlich Carports), Stellflächen und Nebenanlagen müssen entlang der Planstraßen A, B und C - auch wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden - einen Mindestabstand von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.“
- Unter Punkt 4 „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V“ wird folgende Nr. 4.6 angefügt:  
„Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m, sind auf den Grundstücken entlang der Planstraßen A, B und C ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBAuO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBAuO M-V ausgebildet sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden.“
- Unter Punkt 7 „Nachrichtliche Übernahmen“ wird folgende Nr. 7.5 angefügt:  
„Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu töten, zu stören oder zu schädigen.“
- Unter Punkt 8 „Hinweise“ wird folgende Nr. 8.5 angefügt:  
„Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Umsetzung der Planungen im Bereich der Planstraßen A, B und C artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 (1) BNatSchG (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 7.5) berührt werden, ist bei der Herstellung der Baufreiheit in diesem Bereich eine ökologische Baubegleitung erforderlich.“

## Planzeichnerklärung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 5 Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 5

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- GR 220 qm Grundfläche der baulichen Anlagen
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- TH = 5,5 - 6,5 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- TH = 4,5 Traufhöhe als Höchstmaß

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Fuß-, Wander- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich

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
- anzupflanzende Einzelbäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung
- St Stellplätze
- Lärmschutzwall, Höhe 2,5m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30/93
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- Stellung der straßenseitigen Hauptbaukörpers
- max. 45° maximale Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

- 6/50 Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- geplante Grundstücksgrenzen
- 4,0 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Meter
- gegenüber der ursprünglichen Fassung des B-Plans nicht mehr zu erhaltende und zur Fälligkeit vorgesehene Bäume

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl/Max. Grundfläche	Bauweise
Tauf- oder Gebäudehöhe	Dachneigung oder -form

