

Satzung der Stadt Neustrelitz über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glamberger See"

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 (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 25.10.2018 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glamberger See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 1

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

- 0,4** Grundflächenzahl
- 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
- E** Einzelhäuser zulässig
- D** Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- TH = 2,90-6,50** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- ⤴** Fuß-, Wander- und Radweg
- V** 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

- Lärmschutzwall, Höhe 3,5m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30/93
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- Stellung der straßenseitigen Hauptbaukörper
- max. 30°** maximale Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- 6/62** Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- 4,00** Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Meter
- Geplante Grundstücksgrenzen

□ Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

--- Zaun, vorhanden lt. Befliegung 2011

Nutzungsschablone

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

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 entfällt. Die bisherige Nr. 1.1.3 erhält die neue Nr. 1.1.2.
- Unter der Nr. 1.1.2 (bisher Nr. 1.1.3) wird Satz 6 nach dem Wort „sofern“ wie folgt neu gefasst:
„durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass an den relevanten Grenzen des südlich und östlich des GE-E gelegenen Wohngebiets (WA 7) der dort heranzuziehende Immissionsrichtwert der TA Lärm in Höhe von 55 dB(A) eingehalten wird.“
- In Satz 2 der Nr. 1.2.2 entfällt die Formulierung „Mischgebiet und“.
- Nr. 1.5 wird um folgenden Satz 2 ergänzt:
„Eine Bebauung bzw. Nutzung zu Wohnzwecken der ausschließlich über die Planstraße A erschlossenen Grundstücke ist erst nach Errichtung des in der Planzeichnung festgesetzten 3,5 m hohen Lärmschutzwalls zulässig (siehe dazu auch Nr. 3.5 Satz 2).“
- Unter Nr. 2.2 wird das Wort „und“ hinter „WA 1“ durch ein Komma ersetzt und hinter „WA 4“ die Formulierung „und WA 6“ eingefügt sowie folgender neuer Satz 2 angefügt:
„Im WA 7 sowie in den Obergeschossen der WA 6 und WA 8 sind Fensteröffnungen von Schlafräumen (einschließlich zum Schlafen genutzte Kinderzimmer) außer an der südwestlichen Gebäudeseite nur dann zulässig, wenn durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes sichergestellt ist, dass in diesen Räumen im Nachtzeitraum ein durch Gewerbe- bzw. Straßenlärm verursachter Mittelungspegel von 25 dB(A) nicht überschritten wird, wobei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen diesen Immissionswert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten dürfen.“
- Unter Nr. 3.5 wird der Klammerzusatz „im M“ durch die Formulierung „außerhalb des dort festgesetzten Lärmschutzwalls“ ersetzt. Zudem wird folgender Satz 2 ergänzt:
„Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit dicht wachsenden, immergrünen Gehölzen zu bepflanzen, welche dauerhaft zu erhalten sind. Die Anpflanzung muss spätestens sechs Monate nach Fertigstellung, spätestens jedoch sechs Monate nach Aufnahme der Nutzung der Hauptanlage, erfolgen.“
- In Satz 2 der Nr. 4.1 entfällt die Formulierung „Misch- und“.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren):

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 05.07.2018 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glamberger See“ durchzuführen. Dieser Beschluss ist am 21.07.2018 ortsüblich im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 03.08.2018 dazu äußern kann.
- Die Entwürfe der Satzung über die 7. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 07.08. bis 06.09.2018 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.07.2018 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Den berührten Behörden und Sachverständigen öffentlichen Belange wurden am 13.08.2018 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 14.09.2018 gebeten.
- Den Nachbargemeinden wurden am 13.08.2018 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 14.09.2018 gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen am 25.10.2018 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 25.10.2018 die 7. 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 7. Änderung des B-Plans Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glamberger See“ wird hiermit ausgetrennt.
- Die Satzung sowie die Stellungnahmen sind auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden können. Der Inhalt Auskünfte zu erhalten ist, sind am ... 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 Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der von der Satzung über die 7. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 19 (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.

