

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 45/98 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierke"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S 137) i.V.m. § 233 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 960) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/98 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierke", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



Planzeichnung - Teil A

- ### Verfahrensvermerk
- Die Stadtvertretung hat am 27.08.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dieser ist am 24.10.1996 öffentlich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Neustrelitz, den 27.08.1996 Grund Bürgermeister
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 04.09.1998 beauftragt worden. Neustrelitz, den 04.09.1998 Grund Bürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 31.05. – 30.06.1999 durch öffentlichen Auslegung eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 22.05.1999 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Eine erneute Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 15.11. – 14.12.1999 durch öffentlichen Auslegung einer Planungsalternative zum Vorentwurf des B-Plans statt. Dies ist am 06.11.1999 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Eine abschließende Erläuterung des danach erarbeiteten Vorentwurfs fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 04.03.2000 statt, was am 26.02.2000 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht wurde. Neustrelitz, den 04.03.2000 Grund Bürgermeister
 - Die Bestellung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde erfolgte durch Zustimmung des überörtlichen Vorentwurfs am 10.07.2000 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 18.08.2000. Neustrelitz, den 10.07.2000 Grund Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am 17.05.2001 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Neustrelitz, den 17.05.2001 Grund Bürgermeister
 - Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 02.07.2001 bis zum 03.08.2001 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) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.08.01 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Neustrelitz, den 23.08.2001 Grund Bürgermeister

- Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 02.07. – 03.08.2001 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 21.03.2006 bis zum 21.04.2006 während der Dienstzeiten (siehe Punkt 6) erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.2006 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Neustrelitz, den 11.03.2006 Grund Bürgermeister
- Der B-Plan, bestehend aus der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt. Neustrelitz, den 22.06.2006 Grund Bürgermeister
- 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 22.06.2006 der Kommunalauflage angezeigt. Neustrelitz, den 22.06.2006 Grund Bürgermeister
- Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgeteilt. Neustrelitz, den 22.06.2006 Grund Bürgermeister
- 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 22.06.2006 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 Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten. Neustrelitz, den 22.06.2006 Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:
Der katasträmterförmige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 17.07.2005 ist richtig dargestellt. Hinsichtlich der gelegentlichen Überschneidung der Grenzen gilt die Vermeidung, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 17.07.2005

- ### Planzeichnerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 - GE-E eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl
I o. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**
- Kirche
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrfläche mit Zweckbestimmung, private Wohnstraßen
 - Ein- und Ausfahrt, Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - private Dauerkleingärten
 - öffentlicher Friedhof
 - öffentliche Grünanlage
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 25 BauGB)**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
 - Geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V, Trockenrasen
- Bezeichnungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6 BauGB)**
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden (siehe auch Teil B Nr. 4.2.)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Fristrichtung des Hauptbaukörpers
 - Satteldach
 - Walmdach
 - Krippelwalmdach
 - Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 - max. 45° maximale Dachneigung
- Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
 - Mauerbohlen 332050 (N&P)
- Nutzungsschablonen**
- | | |
|------------------|-------------|
| Baugebiet | Geschöfzahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |

- ### Teil B - Textliche Festsetzungen
- #### 1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen
- ##### 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die II, 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil der allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans.
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) Vergnügungsläden II, § 6 (2) Nr. 8 BauNVO, Tankstellen II, § 6 (2) Nr. 7 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe II, § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Abweichend von Satz 2 können Betriebsstellen ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- ##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der auf der Grundlage des B-Plans neu errichteten Gebäude darf gem. § 9 (2) BauGB und § 16 (2) i.V.m. § 18(1) BauNVO bis maximal 0,5 m über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfäche liegen.
- ##### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen bei der Festsetzung einer offenen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten die Gebäudelängen 20 m nicht überschreiten.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 2 m überschritten werden, wenn der Baugrenze überschreitende Gebäudeteile einen Mindestabstand von 1,50 m zum Kronbereich eines gem. Nr. 2. zu erhaltenden Baumes einhält.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Kronbereich gem. Nr. 2. zu erhaltenden Bäume einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Abweichend von Satz 1 dürfen vor straßenseitig festgesetzten Bäumen bzw. Baugrenzen Garagen, Stellflächen und Nebenanlagen nicht errichtet werden.
- #### 2. Grünordnerische Festsetzungen
- Die im B-Plan-Gebiet vorhandenen Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm sind gem. § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Dabei sind großkronige Laubbäume, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden. Auf den neu entstehenden Baugrundstücken ist gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.
- #### 3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Zulässig sind verputzte und Klinkerfassaden. Als Dachdeckung für die geneigten Dächer sind nur bis rotbraune und dunkeltonige Zweifelddeckungen zulässig.
 - Gauben dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachhänge ausmachen.
 - Grundstückseinfriedungen entlang der Straßen Rudower Straße, Penziner Straße und Zierke sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig.
- #### 4. Nachrichtliche Übernahmen
- Für die im B-Plan dargestellten Denkmale gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.1998 (insbesondere §§ 6-9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmalliste wird hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DSchGMV Anwendung, d. h. jegliche Veränderung an Denkmalen ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.
 - Die Veränderung oder Beseitigung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, kann nach § 7 DSchGMV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 4 DSchGMV). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die darüber hinaus bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchGMV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Gemäß § 4 (1) LBauO M-V dürfen auf Grundstücken, die nicht in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen, Gebäude nur errichtet werden, wenn das betreffende Grundstück über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer derartigen öffentlichen Verkehrsfläche verfügt.

