

Bebauungsplan Nr. 46/98 für das Gebiet "Ehemaliges HdW-Gelände" in der Fassung der 1. (vereinfachten) Änderung



Verfahrensvermerke

- Der Entwurf der Satzung über die erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ehemaliges HdW-Gelände“ einschließlich Begründung wurde am 12.07.2005 der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden gemäß § 13 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.08.2005 zugesandt.
Neustrelitz, 21.11.2005
[Stadtsiegel] Grund-Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 27.10.2005 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 21.11.2005
[Stadtsiegel] Grund-Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 27.10.2005 die erste (vereinfachte) Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
Neustrelitz, 21.11.2005
[Stadtsiegel] Grund-Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz,
[Stadtsiegel] Amtsführer
Kataster- u. Vermessungsamt

- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 29.11.2005 der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, 21.11.2005
[Stadtsiegel] Grund-Bürgermeister
- Die Satzung über die erste (vereinfachte) Änderung des B-Plans „Ehemaliges HdW-Gelände“ wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, 21.11.2005
[Stadtsiegel] 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 26.11.2005 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 Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustrelitz, 30.11.05
[Stadtsiegel] Grund-Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
----	---

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

I, II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)

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

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baugrenze, geändert

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

---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

G	Gasleitung, unterirdisch
---	--------------------------

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

---	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
o	anzupflanzender Baum
o	zu erhaltender Baum
o	Baum nicht erhaltenswürdig

---	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr.3.2)
-----	--

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
GGA	Flächen für Gemeinschaftsgaragen
GA/NA	Flächen für Garagen und Nebenanlagen

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

---	Firstrichtung des Hauptbaukörpers
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Mansarddach

Darstellung ohne Normcharakter

---	vorhandene bauliche Anlagen
---	Flurstücksgrenzen
12/8	Flurstücksnummer
---	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
---	Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschloßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 14.11.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 14.11.05

Amtsleiter

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Die aufgrund des § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
2.1 Die Festsetzung Nr. 2.1 wird wie folgt neu gefasst:
"Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten um höchstens 10 Prozent überschritten werden, wenn die Überschreitung durch andere Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung von Nebenanlagen, geringerer Versiegelungsgrad befestigter Flächen) ausgeglichen wird. Eine Überschreitung der GRZ durch andere bauliche Anlagen ist nicht zulässig."
2.2 Die Festsetzung Nr. 2.2 wird wie folgt neu gefasst:
"Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für diese baulichen Anlagen festgesetzten Flächen zulässig, sofern eine derartige Festsetzung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. dem zu dem Grundstück des Hauptgebäudes gehörenden Flurstück getroffen wurde. Ist Letzteres nicht der Fall, können diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Satz 2 gilt entsprechend für Stellplätze und ihre Zufahrten."
2.3 Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m und die maximale Traufhöhe 6,00 m.
- Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
3.1 Flächen für Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und der Zufahrten für Garagen sind gem. § 20 (1) Nr. 20 in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
3.2 Auf den Flurstücken mit den Flurstücksnummern 12/16 und 12/2 sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen kann aus folgenden Arten heimischer mittel- bis großkroniger Laubbäume ausgewählt werden:
Winter- und Sommerlinde
Spitz- Berg- und Feldahorn
Stiel- oder Traubeneiche
Rot- oder Weißbuche
Gemeine Esche
Eberesche
Birke
Das Pflanzen der Bäume als Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken im Plangebiet soll mit dem tatsächlichen Baubeginn in unmittelbarem Zusammenhang stehen und muß innerhalb der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorgenommen werden.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften, gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
4.1 Zulässig sind verputzte Fassaden; für untergeordnete Bauteile können ebenfalls andere Materialien eingesetzt werden. Als Dachdeckung für die geneigten Dächer sind rote bis rotbraune und dunkeltonige Ziegeleindeckungen zulässig. Solartechnische Anlagen auf den Dächern sind zulässig.
4.2 Einfriedungen der Grundstücke zur Kastanienallee sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und die der Grundstücke entlang der Userner Straße bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen sind in durchlässiger Gestaltung, möglichst

