

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 48/02 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Fläche zwischen Bahnanlagen und Kirschenallee (Kirschblütenweg)"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141 1998 I. S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S.468), zuletzt geändert durch 1. AndG-LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 27.10.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48/03 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Fläche zwischen Bahnanlagen und Kirschenallee (Kirschblütenweg)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtvertretung hat am 07.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Dies ist am 23.11.2002 ortsüblich im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 19.12.2003 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 28.01.2004.
- Neustrelitz, Grund Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 05.12.2003 durch eine öffentliche Vorstellung und Diskussion des Planungsstandes sowie in der Zeit vom 10.12.2003 – 09.01.2004 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 29.11.2003 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Unterlagen zum Vorentwurf am 06.08.2003. Die Nachbargemeinden sind am 10.05.2005 beteiligt worden.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister
4. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2005 bis zum 10.06.2005 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.04.2005 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden. Im Weiteren ist dabei gemäß § 3 (2) BauGB darauf hingewiesen worden, dass zum Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 27.10.2005 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister
6. 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Neustrelitz, Siegel Amtsleiter
7. Der B-Plan „Fläche zwischen Bahnanlagen und Kirschenallee (Kirschblütenweg)“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister
8. 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 27.10.2005 der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister

9. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausfertigt.
- Neustrelitz, 21.11.2005 Grund Bürgermeister
10. 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 27.10.2005 im „Streitler 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 Schadensansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Neustrelitz, 30.11.2005 Grund Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 14.8.05 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

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
ho	halboffene Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr.1.2.)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie
→	Stellung des Hauptbaukörpers

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung
F	Fußweg
Z	Grundstückszufahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

	Anlagen zur Ableitung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
--	--

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung
	Spielplatz

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

	anzupflanzender Baum
	zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen

	Flächen für Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
A/B	A – Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bewirtschafters der Rückhaltebecken B – Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Neustrelitz GmbH
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

SD, WD	Satteldach, Walmdach
max. 48°	maximale Dachneigung
20-38°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksgrenzen
---	geplante Grundstücksgrenzen
27	Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschöfzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen im Sinne von § 6 (2) BauNVO in den festgesetzten Mischgebieten nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Die im Sinne von § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Bauweisen

In der halboffenen Bauweise dürfen gemäß § 22(4) BauNVO bauliche Anlagen an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand herangebaut werden.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ausnahmsweise bis zu zwei Metern zugelassen werden, wenn ein markantes Gebäudeteil auf der Baulinie gebaut wird oder wenn ein gleichmäßiges Zurücktreten der im Bereich der festgesetzten Baulinie errichteten Gebäude erfolgt.

1.3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze allgemein zulässig. Abweichend von Satz 1 sind diese baulichen Anlagen vor einer festgesetzten Baulinie unzulässig.

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An den Nordwest-, Nordost- und Südwestfassaden (Gebäudefronten und -seiten in Richtung zur Bahntrasse) der aufgrund dieses B-Plans errichteten oder umgenutzten Gebäude ist vor ruhebedürftigen Räumen ein Schalldämmmaß von 40 dB zu gewährleisten. Die Wirksamkeit der entsprechenden baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm ist im Bereich von Fensteröffnungen durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Gemäß § 9 (1) Satz 1 Nr. 25 BauGB ist für die festgesetzten zu pflanzenden Bäume eine kleine- bis mittelkronige Kirschbaumart als Hochstamm (auch als Zierform) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die im Bereich der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bäume sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung dieser Erschließungsstraße und die im Vorgartenbereich der Baugrundstücke vorgesehenen Bäume innerhalb eines Jahres nach Realisierung der dortigen Hauptgebäude zu pflanzen.

3.2. Gemäß § 9 (1) Satz 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Eine - ggf. teilweise - Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGV i.V.m. § 86 LBO M-V

4.1. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in hellem Farbton zu verputzen bzw. mit rotem, gelbem oder weißem Verblendmauerwerk zu versehen. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

4.2. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit roten, anthraziten oder dunkeltonigen Farbtönen auszuführen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

5.2. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWVG der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).



NEUSTRELITZ

Land Mecklenburg - Vorpommern

B-Plan Nr. 48/02 "Fläche zw. Bahnanlagen und Kirschenallee"

M 1 : 1 000 Stand: 27.10.2005

