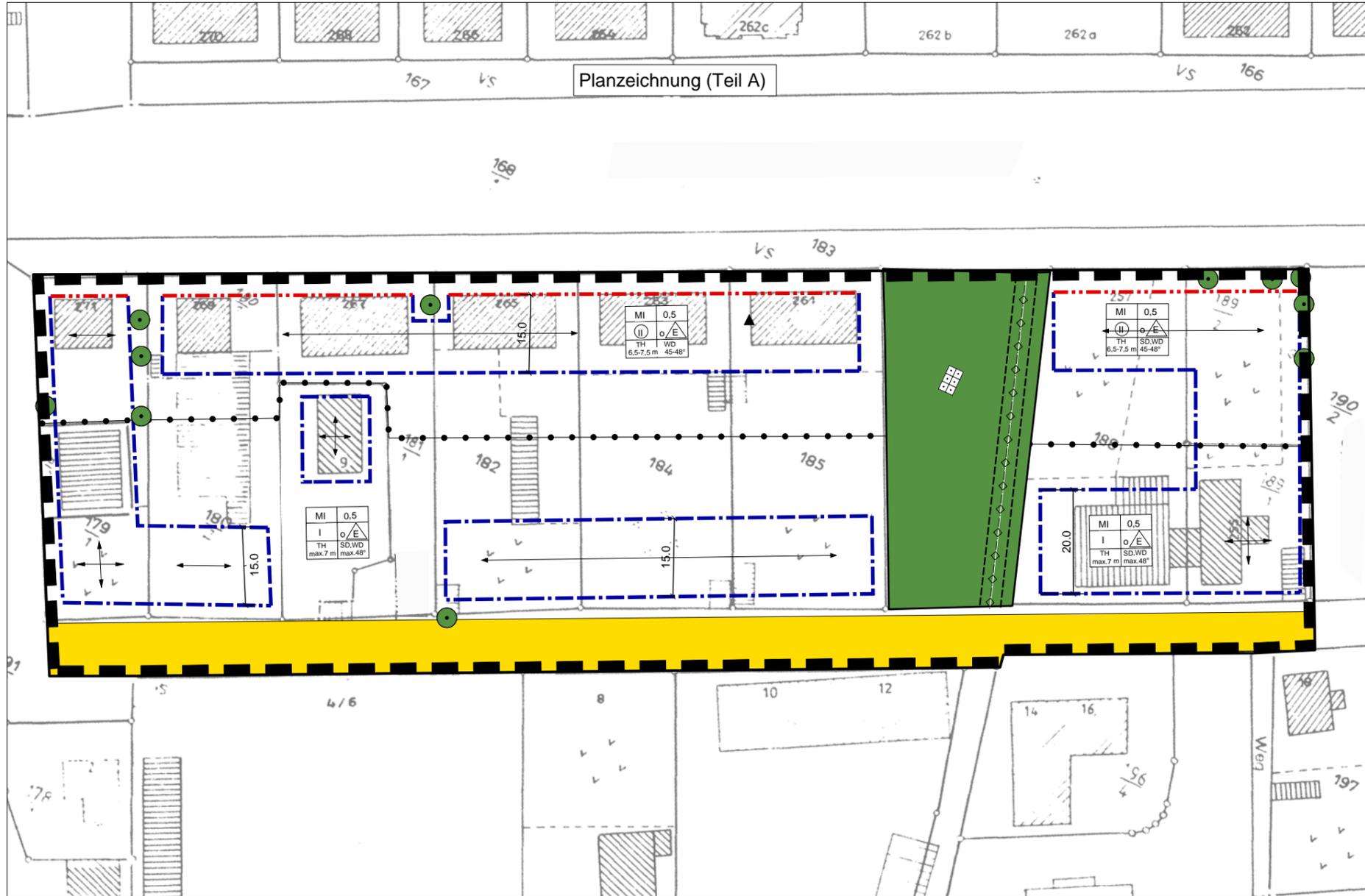


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 52/05 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Radelandweg"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 26.10.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52/05 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Radelandweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis § 11 der BauNVO)

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

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe

max. 7 m maximale Traufhöhe

6,5 - 7,5 m Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe

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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

--- Baulinie

→ Hauptfirstrichtung der straßenseitigen Bebauung

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

■ Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■ Grünflächen

Zweckbestimmung

□ private Kleingärten

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

□ unterirdische Regenwasserleitung

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

● zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

--- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ zu belastende Flächen

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

SD Satteldach

WD Walmdach

45-48° Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung

max. 48° Maximale Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

□ vorhandene bauliche Anlagen

--- Flurstücksgrenzen

188 Flurstücksnummer

10 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

▲ Höhenfestpunkt des geodätischen Grundlagnetzes

Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
Geschosszahl	Bauweise
Dachform max. Dachneigung	Traufhöhe

- Textliche Festsetzungen (Teil B)**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1. Art der baulichen Nutzung**
- Die im Sinne von § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung**
- Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Das mit „I“ festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse kann ausnahmsweise um ein Vollgeschöß überschritten werden, wenn dadurch die zulässige Traufhöhe nicht überschritten wird.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.1. Bauweise**
- Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise in den Mischgebieten entlang der Strelitzer Chaussee dürfen die Gebäudelängen 21 m nicht überschreiten.
- 2.2. Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden. Dabei darf ein Mindestabstand zum Kronbereich eines zu erhaltenen Baums gemäß Nr. 5.1. von 1,5 m nicht unterschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,5 m zum Kronbereich eines zu erhaltenen Baums gemäß Nr. 5.1. einhalten. Abweichend hiervon sind diese baulichen Anlagen vor einer Baulinie unzulässig und vor einer straßenseitigen Baugrenze nur ausnahmsweise zulässig.
- 3. Höchstzahl zulässiger Wohnungen**
- In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)**
- In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden innerhalb der ausschließlich an den Radelandweg grenzenden Mischgebiete sind Fensteröffnungen von Schlafräumen (einschließlich zum Schlafen genutzte Kinderzimmer) nur auf der der Gleisanlage der Bahnstrecke Berlin-Rostock/Strausund abgewandten Gebäudeseite zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere Maßnahmen (insbesondere Einbau schallschützender Fenster kombiniert mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen) ein hinreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
- 5.1.** Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstige mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronbereichs von einer Baugrenze bzw. Baulinie mindestens 1,5 m) mit einem Stammumfang ab 40 cm (gemessen in einer Höhe von 1m vom Erdboden) sind vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kann einem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen nicht zugemutet werden, kann ihm auferlegt werden, die Durchführung derartiger Maßnahmen durch Dritte zu dulden. Für aus natürlichen Gründen abgängige, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Ausnahme kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden. Ein Schutz vor Beschädigungen ist u.a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronbereich von 1,5 m einhalten.
- 5.2.** Für mit ihrem Wurzelbereich ganz oder teilweise innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene, aufgrund dort zulässiger baulicher Anlagen abgängige Bäume mit einem Stammumfang ab 40 cm ist ein Ersatzbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahme kann für die Ersatzpflanzung auch auf einem anderen Standort außerhalb des Grundstücks vorgenommen werden. Die Pflanzung muss innerhalb eines Jahres erfolgen.
- 5.3.** Für neu zu pflanzende Bäume sind standortgerechte, mindestens 3 x verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.
- 6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**
- 6.1.** Die Fassaden der Hauptgebäude auf den Grundstücken an der Strelitzer Chaussee sind in hellem Farbton zu verputzen bzw. mit Verblendmauerwerk in rotem Farbton zu versehen. Auf den übrigen Grundstücken ist daneben auch weißes oder gelbes Verblendmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
- 6.2.** Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit roten, anthraziten oder dunkeltonigen Farbtonen auszuführen.
- 6.3.** Gauben dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Gangan einen lichten Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.
- 6.4.** Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 6.5.** Von den gestalterischen Festsetzungen des B-Plans können Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7. Nachrichtliche Übernahmen**
- 7.1.** Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz 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 Gegenstandes 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.
- 7.2.** Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächenengewässern (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 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 7.3.** Gemäß § 26a (1) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Deren Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, wobei die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen kann. Ausgenommen hiervon sind u.a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln.

Verfahrensmerkmale (Vereinfachtes Aufstellungsverfahren)

- Die Stadtvertretung hat am 26.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 28.05.2005 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 24.07.2006 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 15.08.2006.
- Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 24.07.2006 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.08.2006.
- Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 25.07.06 bis zum 25.08.06 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 18.00 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 15.07.06 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind während dieses Auslegungszeitraums nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

- Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 26.10.2006 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der B-Plan „Radelandweg“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
- 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 06.11.2006 der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

9. 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 06.11.2006 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 Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 24.10.06

Referatsleiter

