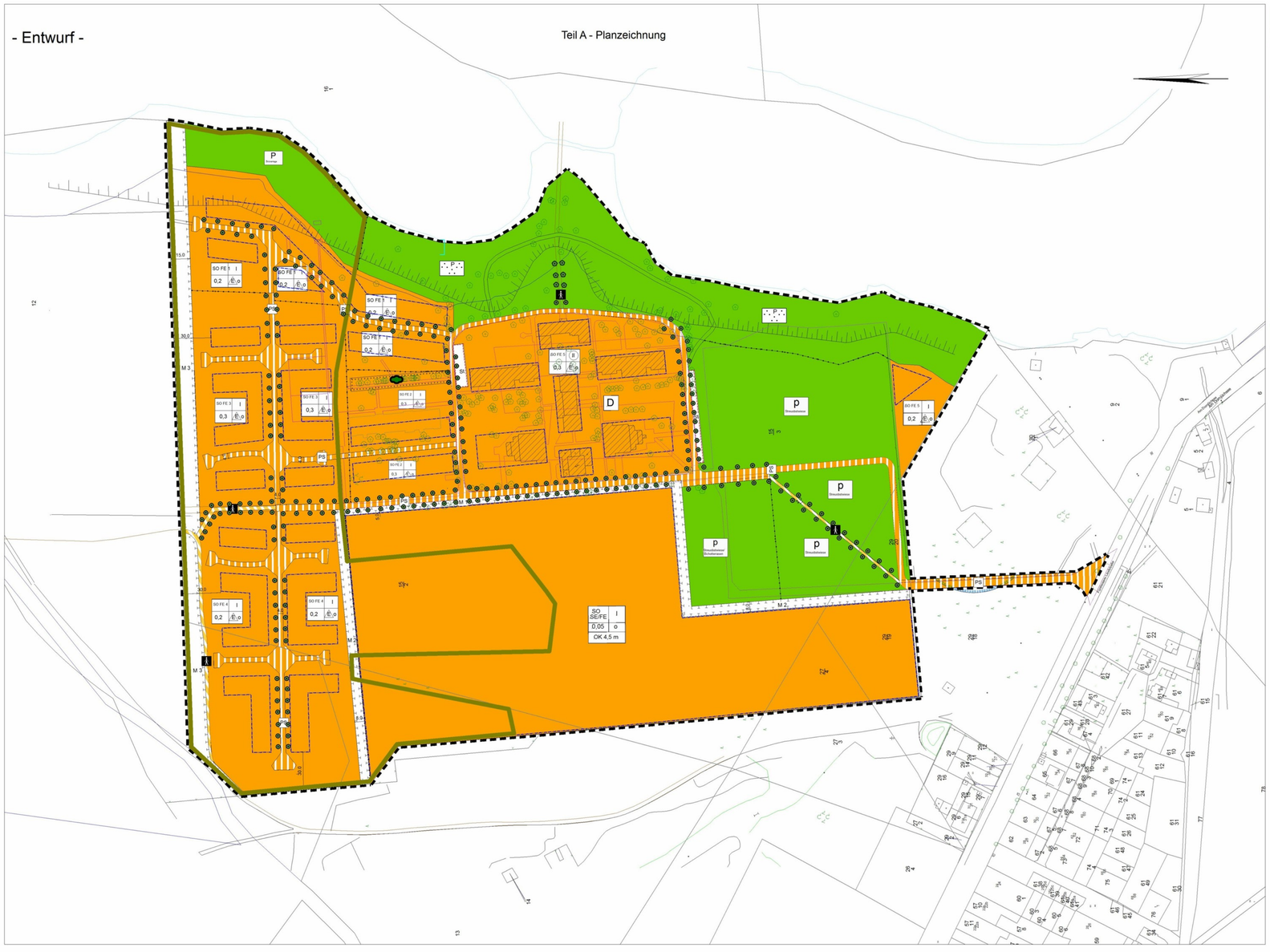
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 53/05 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Gelände der ehemaligen Heilanstalt am Domjüchsee"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53/05 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Gelände der ehemaligen Heilanstalt am Domjüchsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil - A) und den Text (Teil B), erlassen.

- Entwurf -

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 10 BauNVO

SO FE — Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

SO - SE/FE — Sondergebiet Sonnenenergie mit Folgenutzung Ferienhausgebiet ab 2035 (§ 11 BauNVO)

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

0,40 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

OK 4,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen über Gelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

PS — Privatstraße

Geh- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

P — private Parkanlage

P Grünanlage — private Grünanlage

P Streuobstwiese — private Streuobstwiese

P Streuobstwiese - Schulbaumen — private Streuobstwiese mit integrierten Stellflächen auf Schotterrasen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M 1- 3 — Bezeichnungen der Bereiche mit Maßnahmen lt. Nr.5.4 der textlichen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 6, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Gemeinschaftsstellplätze / Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

15/2 — Flurstücksnummer

5,0 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

vorhandene Bäume lt. Befliegung 2006

Fläche Waldumwandlung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Ferienhausgebiet dient vorrangig der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen.
Zulässig sind in allen Teilgebieten des Ferienhausgebiets:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Sinne von § 10 (4) BauNVO sowie
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind in den Teilgebieten 5 und 6 zulässig:
- Büros, die mit der Betreibung des Ferienhausgebiets in funktionalem Zusammenhang stehen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Ferienhausgebiets dienen,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Ferienhausgebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Räume für freie Berufe,
- Wohnungen für Betriebschaftspersonen bzw. Betriebsleiter/-inhaber und Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2. Das Sondergebiet Sonnenenergie dient vorrangig der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Zulässig sind:
- Fotovoltaikanlagen/Solarmodule,
- Wechselrichtergebäude, Transformatorengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Sonstige zur Nutzung und Verwertung von solarer Strahlungsenergie notwendige Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die zulässige Grundfläche im Ferienhausgebiet darf durch Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden, wenn deren Ausführung in wasserdurchlässiger Befestigung erfolgt.

2.2. Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet Sonnenenergie darf durch die Grundflächen von Solarmodulen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn dadurch der Versiegelungsgrad des Bodens im Sondergebiet Sonnenenergie 5 % nicht übersteigt.

2.3. Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss kann ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die Höhe der baulichen Anlage 8,5 m nicht überschreitet. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der das jeweilige Grundstück/Gebäude erschließenden Verkehrsfläche.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden.

3.2. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Dabei müssen sie einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Auf den Flächen, die innerhalb eines 30-m-Abstandes zum Wald liegen, dürfen die in Satz 1 genannten Anlagen nicht dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

4. Mindestmaß der Baugrundstücke

Die Flächen der Baugrundstücke müssen in den folgenden Teilgebieten folgende Mindestgrößen haben:
- im SO-FE 1 und 4: 800 m²,
- im SO-FE 2 und 3: 600 m²,

5. Grünordnerische/ naturschutzrechtliche Vorschriften

5.1. Die neu anzulegenden festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Wege innerhalb der Baugebiete dürfen nur mit wassergebundenen Decken bzw. wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

5.2 Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

5.3. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstige mit dem Wurzelbereich außerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen sowie überbaubarer oder gemäß Nr. 3.1. ausnahmsweise bebaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs mindestens 1,5 m) mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm (gemessen in einer Höhe von 1,3 m 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 abgängige, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden.

5.4. Auf den mit M 1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zusätzlich zu den dort festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäumen eine dreireihige frei wachsende Strauchhecke (Abstand der Reihen und der Sträucher jeweils 1,5 m, Reihen auf Versatz zueinander) anzulegen. Dabei sind folgende Arten in der Qualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 4 - 5 Triebe, 60 - 80 cm hoch zu verwenden, wobei diese in Gruppen zu 7 - 10 Stück je Art zu pflanzen sind: Ligustrum vulgare Atrovirens (Liguster), Crategus monogyna (Weißdorn), Euonymus europeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose). Nr. 5.3. gilt entsprechend.
Auf den mit M 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind fünfreihige frei wachsende Strauchhecken zu pflanzen. Die Sätze 1 und 2 sowie Nr. 5.3. gelten entsprechend.
Auf der Fläche M 3 ist durch Initialpflanzung und natürliche Sukzession ein naturnaher Waldrand zu schaffen. Dazu ist ein einreihiger Streifen aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Sätze 1 und 2 gelten dafür entsprechend. Hinsichtlich der Baumpflanzungen sind folgende Arten in Gruppen zu 2 - 5 Stück einer Art mit einem Abstand zueinander von 2,5 m zu pflanzen: Fagus sylvatica (Rotbuche), Fagus sylvatica Zlatia (Goldbuche), Querus robur (Stieleiche), Quercus petrea (Traubeneiche), Prunus avium (Vogelkirsche) (jeweils 2 x verpflanzt, schwere Heister, 200 - 250 cm hoch). Nr. 5.3. gilt entsprechend.
Die Maßnahmen M 1 und M 2 sind innerhalb eines Jahres nach Realisierungsbeginn der Photovoltaikanlage, die Maßnahmen M 3 innerhalb eines Jahres nach erfolgter Erschließung der daran angrenzenden Ferienhausgebiete durch den jeweiligen Eigentümer der davon erfassten Flächen umzusetzen.

5.5. Auf den Grundstücken in den Ferienhausgebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Dort vorhandener Baumbestand kann abhängig von seiner Art ausnahmsweise ganz oder teilweise angerechnet werden. Hinsichtlich der zu pflanzenden Arten und der Pflanzqualität gilt Satz 8 der Nr. 5.4. entsprechend.

5.6. Auf den als Streuobstwiese festgesetzten Flächen sind Obstbäume gemäß der Eingriffs- und Ausgleichbewertung zum B-Plan (siehe Punkt 6.4. zum Umweltbericht) zu pflanzen. (siehe auch Hinweis Nr. 8.2.)

5.7. Bei der Umzäunung des SO-SE sind zwischen Erdoberfläche und Unterkante Zaun im Mittel 10 cm frei zu halten.

5.8. Als Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind die in der „Untersuchung und Bewertung von Gebäuden als Lebensraum geschützter Fledermaus- und Brutvogelarten/Kompensationsplanung" dargelegten Maßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel (siehe Anlage 2) umzusetzen. (siehe auch Hinweis Nr. 8.2.)

6. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V

Einfriedungen zum Straßenraum sind als Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder in Form von Holzzäunen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von einem Meter einhalten. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal einen Meter betragen. Ausnahmsweise können auch andere Materialien verwendet werden und Einfriedungen in größerer Höhe errichtet 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 Fundes erkennen, für die Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig (zuständig: Untere Wasserbehörde des Landkreises).

7.4. Gemäß § 20 (1) Satz 1 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg –Vorpommern (LWaldG) müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten (betrifft den Wald nördlich, nordwestlich und östlich des Plangebiets). Gemäß § 20 (3) LWaldG bedarf es für die baulichen Anlagen, die lt. Nr. 3.2. zugelassen werden können, keiner gesonderten Entscheidung zur Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 20 (2) LWaldG.

7.3. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone 3 im Sinne der §§ 51 und 52 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

8. Hinweise

8.1. Werden die Anlagen zur Einspeisung des erzeugten Stroms (Wechselrichter, Trafos) in einem Abstand von mehr als 80 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, müssen Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück vorgehalten werden.

8.2. Nähere Regelungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Nr. 5.6. und Nr. 5.8. werden in einem hierzu zwischen der Stadt Neustrelitz und der Trägerin des Gesamtvorhabens abzuschließenden städtebaulichen Vertrag getroffen.

8.3. Auf Teilflächen des SO SE/FE, des SO FE 1 (im Bereich des südwestlichen Baufeldes) und des SO FE 3 ist die Vereinbarkeit des Zustandes des Bodens hinsichtlich eventuell noch vorhandener Belastungen mit der Nutzung als Ferienhausgebiet noch nicht abschließend festgestellt worden. Die Nutzung der betreffenden Flächen als Ferienhausgrundstücke ist somit erst dann möglich, wenn die entsprechende Unbedenklichkeit hinreichend nachgewiesen bzw. eine ggf. erforderliche Bodensanierung erfolgt ist. Die Absicherung dieser Bedingung erfolgt durch entsprechende Regelungen in einem zwischen der Stadt Neustrelitz und der Trägerin des Gesamtvorhabens abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 18.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen.
Dies ist am 03.09.2005 ortsüblich im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

2. Der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist mit Schreiben vom 10.04.2006 die Planung angezeigt worden.
Nach Abschluss eines daraufhin durchgeführten Raumordnungsverfahrens erfolgte die landesplanerische Beurteilung am 25.04.2007.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planvorentwurfs am 04.12.2006 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12.01.2007.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs des B-Plans in der Zeit vom 30.11. – 29.12.2006. Dies ist am 18.11.2006 im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

5. Die Entwürfe des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 16.06. – 15.07.2011 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Die. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 -12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.06.2011 im „Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 16.06. – 15.07.2011 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am ..... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

7. Der B-Plan „Gelände der ehemaligen Heilanstalt am Domjüchsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

8. Die Satzung über den B-Plan wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ..... der Kommunalaufsicht angezeigt.

Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

9. Die Satzung über den B-Plan wird hiermit ausgefertigt.

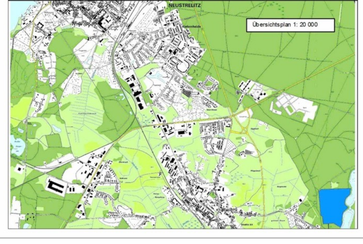
Neustrelitz, ... Siegel — Grund Bürgermeister

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 ..... 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, ... Siegel — Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 53/05 „ Gelände der ehemaligen Heilanstalt am Domjüchsee"

Entwurf — M 1 : 2 000 — Stand: Juni 2011