

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 55/07 "Alter Schlachthof"

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. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2009 (GVBl. M-V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2009 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 15.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55/07 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Alter Schlachthof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Entwurf



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
- TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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
- Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes/Hauptfirstrichtung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Z Zufahrt

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- anzupflanzender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- WD Walmdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- >= 36° Dachneigung als Mindestmaß
- max. 25° Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- zu beseitigende Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 178/2 Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- Bäume aus der Befliegung 2006

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe	
Dachform	Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2. Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Vor Baulinien dürfen untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu einen Meter vortreten. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter eine Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu zwei Meter zugelassen werden. Garagen müssen auch bei festgesetzten Baulinien generell einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 2.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden, sofern dadurch an andere Wohngrundstücke nicht näher als 5 m herangebaut wird. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Dabei müssen sie einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vor einer festgesetzten Baulinie sind diese Anlagen nicht zulässig. Die Torflächen aneinander grenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

3. Höchstzahl zulässiger Wohnungen

- 3.1. In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden sind höchstens 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.

4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutzmaßnahmen)

- 4.1. Die unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Schlachthofstraße errichteten Gebäudeseiten einschließlich Dachflächen müssen vor Übernachtungsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 45 dB ausgeführt werden. Die übrigen Gebäudeseiten im gesamten Plangebiet außer die von der Schlachthofstraße jeweils abgewandte Gebäudeseite sind vor Übernachtungsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von 40 dB zu realisieren. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eintretende Abschirmwirkungen errichteter baulicher Anlagen ein geringeres erforderliches Schalldämmmaß bewirken.
- 4.2. In Übernachtungsräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zur von der Schlachthofstraße abgewandten Gebäudeseite bestehen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1. Auf den Grundstücken ist pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Ein Schutz vor Beschädigungen ist u.a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronenbereich von 1,5 m einhalten.
- 5.2. Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte, mindestens 3 x verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm verwendet werden. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.
- 5.3. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.

6. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen

- 6.1. Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Eindeckungen auszubilden. Ausnahmsweise kann hiervon bei Materialien zur Nutzung der Solarenergie abgewichen werden, sofern diese bei bestehenden Gebäuden 40% und ansonsten 80% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Pult- und Flachdächer dürfen auch begrünt werden. Gauben dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Ortsgang einen lichten Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 25 Grad nicht überschreiten.
- 6.2. Auf der Grundlage des B-Plans neu errichtete Gebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere helle Pastellöne sowie für untergeordnete Fassadenteile auch andere Materialien und Farben verwendet werden. Abweichend hiervon ist bei der Sanierung des bestehenden Eckgebäudes an der Louisen- und die vorhandene Fassadengestaltung beizubehalten.
- 6.3. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und ansonsten nur in transparenter Form zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Materialien verwendet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Abweichend hiervon ist entlang der Schlachthofstraße die dortige Mauer auf eine Höhe von zwei Metern zu erneuern/wiederherzustellen bzw. in ähnlicher Ausführung neu zu errichten.
- 6.4. Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet wird.
- 6.5. Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 6.1. bis 6.3. können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen

- 7.1. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archaischer 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 § 4 der Verordnung über den Denkmalbereich der Stadt Neustrelitz, innerhalb deren Geltungsbereich das B-Plan-Gebiet liegt, bedürfen die Errichtung, Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Veränderungen, die schutzwürdige Sichtbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- 7.3. 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 Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigespflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.
8. Hinweise
 - 8.1. Für die Flurstücke 193 und 194 gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.1993. Danach bedürfen u.a. der Abbruch, die Änderung/Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt (siehe auch § 172 BauGB).
 - 8.2. Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.1994). Daraus folgt bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt (siehe auch § 144 BauGB).
 - 8.3. Das Plangebiet liegt im Stadtumbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 05.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 21.07.2007 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 24.05.2007 dazu äußern kann.
2. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 05.05. bis einschließlich zum 05.06.2009 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr; Die. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.04.2009 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 04.05.2009 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 05.06.2009 gebeten.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 04.05.2009 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am

Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 04.05.2009 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 05.06.2009.
5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Stadtvertretung hat am den B-Plan als Satzung beschlossen.
7. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.
8. Die Satzung über den B-Plan „Alter Schlachthof“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister

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 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Neustrelitz,	Siegel	Grund Bürgermeister
--------------	--------	------------------------

