

# Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 56/07 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Fläche östlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee"

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 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 17.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56/07 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Fläche östlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



- Planzeichnerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 16 m Maximale Oberkante der baulichen Anlagen über Gehweg Kirschenallee
- Bauweise\_Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Z Private Zufahrt
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- W vorhandene Trinkwasserleitung (unterirdisch)
- G vorhandene Gasleitung (unterirdisch)
- Sonstige Planzeichen
- St Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenzen
- 6/24 Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. sonstigen Maßen in Metern
- Nutzungsschablone
- |                  |               |
|------------------|---------------|
| Baugebiet        | Geschlosszahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise      |
| Höhe Gebäude     |               |
- derzeitiger Waldbestand (Waldumwandlung im Plangebiet)
- Fläche innerhalb des Waldabstandes i.S. Nr. 1.3.3, Satz 3 der textlichen Festsetzungen
- Waldumwandlung außerhalb des Plangebiets

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen
- 1.1. Art der baulichen Nutzung
- Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die lt. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise um bis zu 10% überschritten werden. Einzelbauteile, die hinsichtlich der Grundfläche der zulässigen Bebauung deutlich untergeordnet sind, können darüber hinaus ausnahmsweise mit größeren Höhen zugelassen werden.
- 1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (II) kann ausnahmsweise überschritten werden, sofern es dabei nicht zu einer Überschreitung der zulässigen bzw. nach Nr. 1.2.1. Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Höhe kommt.
- 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 1.3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände überschreiten.
- 1.3.2. Die festgesetzten Baugrenzen können außer entlang der B 96 ausnahmsweise durch Gebäudeteile um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das überschreitende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.
- 1.3.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen errichtet werden dürfen, sind im Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze nicht zulässig und können auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Flächen, die innerhalb eines 30-m-Abstandes zum Wald liegen, dürfen die in Satz 2 genannten Anlagen nicht dem dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen und nur außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume entlang der betreffenden Waldkante errichtet werden (Kronenbereich + 1,5 m).
2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)
- Ruhebedürftige Räume der gemäß § 8 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nur auf der der B 96 abgewandten Gebäudeseite zulässig. Im übrigen sind vor Räumen schutzbedürftiger Nutzungen folgende resultierende Schalldämmmaße sicherzustellen und nachzuweisen:
- | Gebäudefassade      | Büroräume und ähnliche | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Wissenschaftliche Arbeitsräume |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Nord, B 96          | 30                     | 35                            | 40                             |
| Ost, B 96           | 40                     | 45                            | 50                             |
| Süd, Kirschenallee  | 35                     | 40                            | 45                             |
| West, Kirschenallee | 30                     | 35                            | 40                             |
3. Grünordnerische Festsetzungen
- 3.1. Die Flächen für Stellplätze sind je angefangenen sechs Stellflächen durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem einheimischen standortgerechten Baum zu gliedern.
- 3.2. Für (aus natürlichen Gründen) abgängige, nach Nr. 3.1. gepflanzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen.
- 3.3. Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 4.1. Werden im Plangebiet verschiedene bauliche Anlagen errichtet, sind sie hinsichtlich Material und Farbgestaltung den bereits vorhandenen Gebäuden anzupassen.
- 4.2. Einfriedlungen zum öffentlichen Straßenraum sind in transparenter Form auszuführen und dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
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 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 LWaG der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).
- 5.3. Gemäß § 20 (1) Satz 1 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m zum Wald einhalten. Gemäß § 20 (3) LWaldG bedarf es für die baulichen Anlagen, die gemäß Nr. 1.3.3. allgemein zulässig sind oder zugelassen werden können, keiner gesonderten Entscheidung zur Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 20 (2) LWaldG.

**Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):**

- 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 10.08.2007 dazu äußern kann.
- Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 15.08. - 14.09.2007 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.08.2007 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.08.07 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 14.09.07 gebeten.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 13.08.2007 beteiligt worden.

- Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 13.08.2007 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 14.09.2007.
- Die Stadtvertretung hat die zum Beschluss eingegangenen Stellungnahmen am 17.10.2007 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 17.10.2007 den B-Plan als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (1) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 23.10.2007 der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über den B-Plan "Fläche östlich des Biomasseheizkraftwerkes an der Kirschenallee" wird hiermit ausgeteilt.

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 23.10.2007 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 B-Plan wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

