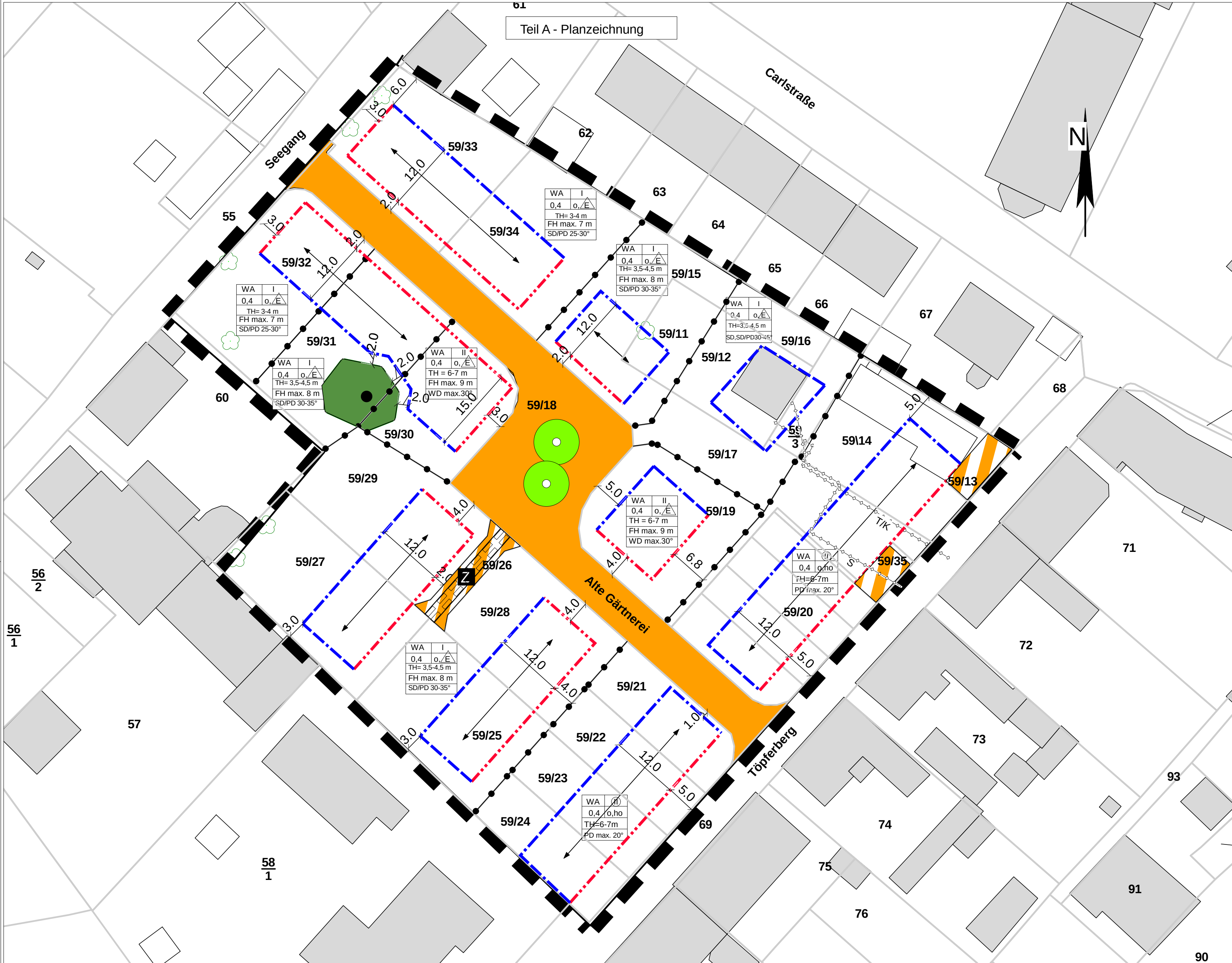


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 58/07 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Töpferberg/Seegang"

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 (GVBl. M-V S.102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S.194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 15.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58/07 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Töpferberg/Seegang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Beschlussichtiges Verfahren):

- Die Stadtvertretung hat am 17.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 27.10.2007 öffentlich im „Streitler 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 16.11.2007 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 22.11. – 21.12.2007 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.11.2007 im „Streitler Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 21.11.07 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 04.01.2008 gebeten.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 21.11.2007 beteiligt worden. Die länderplanerische Stellungnahme erfolgte am 07.01.2008.
- Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusage des Planentwurfs am 21.11.2007 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.01.2008.

- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 06.03.2008 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 22.11. - 21.12.2007 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 31.03.2008 bis zum 12.04.2008 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) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.03.2008 im „Streitler Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat am 15.12.2008 den B-Plan als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (2) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 16.12.2008 der Kommunalaufsicht angezeigt.

- Die Satzung über den B-Plan „Töpferberg/Seegang“ wird hiermit ausgefertigt.
- 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 31.01.2009 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 Rechtsbehelfsmöglichkeiten gemäß BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 22.12.08 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.

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
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. eins
II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
TH = Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
FH max. Firsthöhe als Maximum

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 Festsetzungen Nr. 2.1)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie
Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes/Hauptfirststrichung

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
private Zufahrt
Parkplatz

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

zu erhaltender Einzelbaum
anzupflanzender Einzelbaum

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

S Stromkabel (unterirdisch)
TK Telekommunikationskabel (unterirdisch)

Sonstige Planzeichen

Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Neustrelitz GmbH und der Stadt Neustrelitz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

SD/PD Satteldach/Pultdach - Kombination
WD Walmdach als Pyramindendach
PD Pultdach

30-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
max. 30° Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

vorhandene Mauer

Baumbestand (ohne Bindung zur Erhaltung)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
	Traufhöhe
	Firsthöhe
	Dachform
	Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Für Gebäudeteile kann bei einer festgesetzten Traufhöhe von 3 – 4 m diese um bis zu 50 cm überschritten werden. Das festgesetzte Maß der Traufhöhe von 3,5 – 4,5 m kann für Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden, wenn dadurch eine Gebäudehöhe von 8 m nicht überschritten wird. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für die Grundstücke, die ausschließlich über die private Zufahrt erschlossen werden, kann ausnahmsweise deren Höhe als Bezugspunkt gewählt werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen.

- Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- In der halboffenen Bauweise können bauliche Anlagen an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Abweichend von den festgesetzten Baulinien müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden, sofern es sich dabei nicht um eine nordöstliche Baugrenze handelt und im Übrigen 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. Die Torflächen aneinander grenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie 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 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. Die Regelungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Pflege von Bäumen gelten entsprechend für die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.
- Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte, mind. 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.
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.

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

- Dächer der Gebäude sind in rotem Farbton, ausnahmsweise auch anthrazitfarben, auszubilden. Nebengebäude dürfen auch begrünte Dächer erhalten. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich Material, Farbe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 25 Grad nicht überschreiten.
- Die 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. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind bezüglich Material, Farbe und Proportionen der Fassadenöffnungen einheitlich zu gestalten.
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz mit senkrechter Lattung auszubilden. Ausnahmsweise können auch andere Materialien verwendet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Einfriedungen von Grundstücken mit Doppel- bzw. Reihenhäusern sind bezüglich Höhe, Material und Farbe einheitlich auszuführen. Abweichend von Satz 1 bis 3 ist die entlang des Seegangs vorhandene Mauer im Bereich der dortigen Wohngrundstücke als Grundstückseinfriedung zu erhalten und zu sanieren.
- 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.

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 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.

- Gemäß § 4 der Verordnung über den Denkmalsbereich 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 schützenswerte Sichtbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- 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 anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.

- 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 Wallnuss und Esskastanie), Pappeln.

6. Hinweise

- Für die Grundstücke im Plangebiet 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).
- Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.1994). Daraus folgend bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt (siehe auch § 144 BauGB).
- Das Plangebiet liegt im Stadtumbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.

