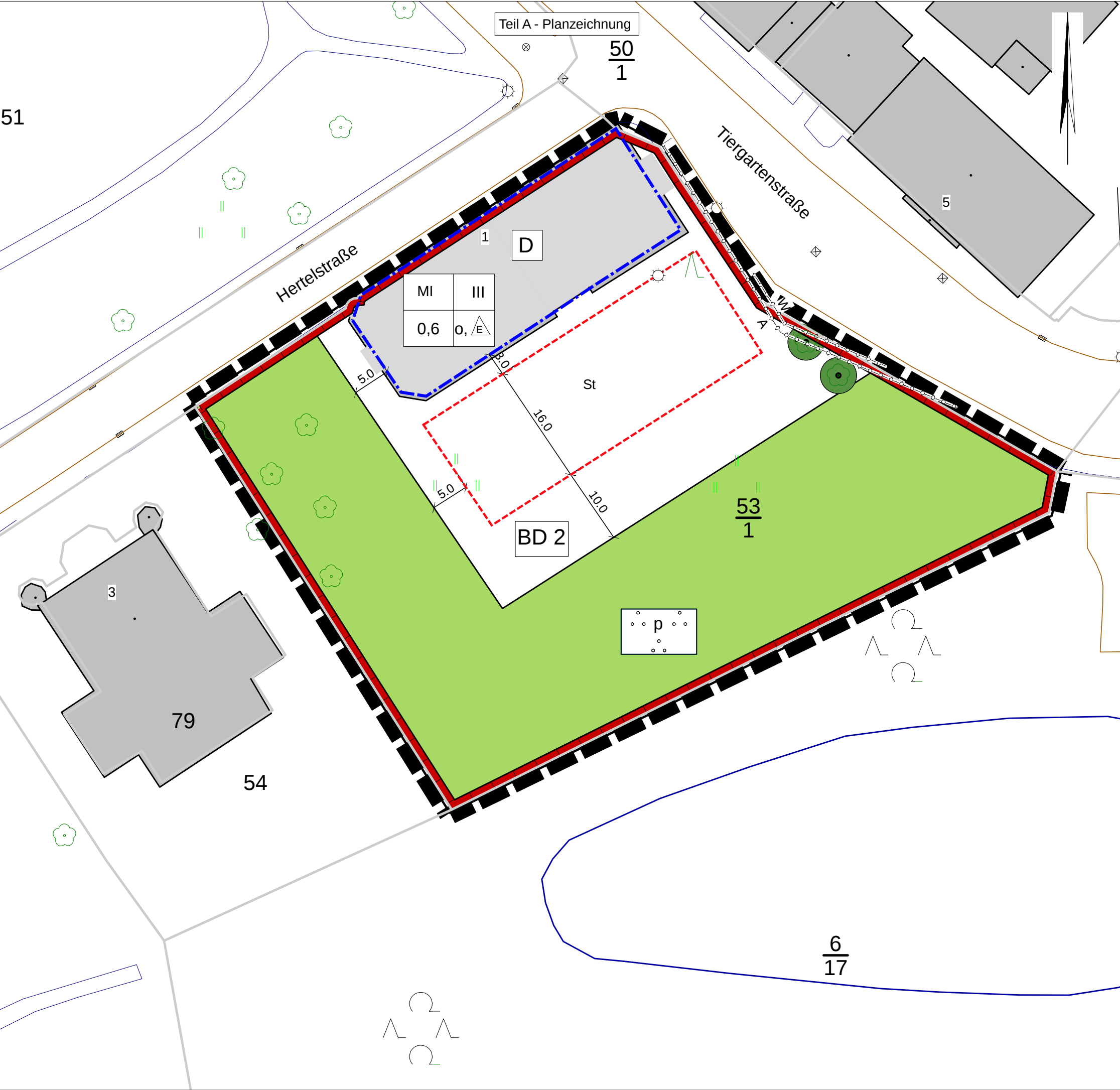


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 61/09 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Grundstück ehemaliges Marienpalais"

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 08.03.2012 folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 61/09 für das Gebiet "Grundstück ehemaliges Marienpalais", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. drei

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

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13)

A Abwasserdruckrohrleitung, unterirdisch
W Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15)

Grünfläche

Zweckbestimmung

p private Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume

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

BD 2 Bodendenkmal 2, siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 5.1

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

St Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

53/1 Flurstücksnummer

5,0 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

vorhandene Bäume lt. Befliegung 2006

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschlosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise

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 13.04.2012 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, 13.04.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 15.03.2012 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.

Neustrelitz, den 15.03.2012

amt. Amtsleiter

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sowie die gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, die nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze verlaufen, können durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstige mit dem Wurzelbereich außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs von einer Baugrenze 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 aus natürlichen Gründen 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. 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.

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

4.1. Die Fassaden- und Dachgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen Marienpalais ist hinsichtlich Material und Farbe in seiner bestehenden Form zu erhalten. Nebenanlagen und Garagen sind dieser Gestaltung anzupassen.

4.2. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszubilden. Ausnahmsweise können auch transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) gesetzt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Plangebiet muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 (5) DSchG M-V. Für die Erdarbeiten bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung.

5.2. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG 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. (Für diese und weitere Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm siehe Nummer 3 des Textteils.)

5.3. 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 anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.

6. Hinweise

Für das 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).

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 28.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 20.06.2009 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Überprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Anknüpfung an die Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 24.07.2009 dazu äußern kann.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

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 28.12.2010 bis einschließlich zum 28.01.2011 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 07:15 Uhr – 16:00 Uhr, Di. 07:15 – 18:00 Uhr und Fr. 07:15 – 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 18.12.2010 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 27.12.2010 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 31.01.2011 gebeten.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 27.12.2010 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 09.06.2011.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zustimmung des Planentwurfs am 27.12.2010 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31.01.2011.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 08.03.2012 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 08.03.2012 den B-Plan als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

7. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 15.03.2012 der Kommunalaufsicht angezeigt.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister

8. Die Satzung über den B-Plan „Grundstück ehemaliges Marienpalais“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, 22.03.2012 Siegel Grund-Bürgermeister