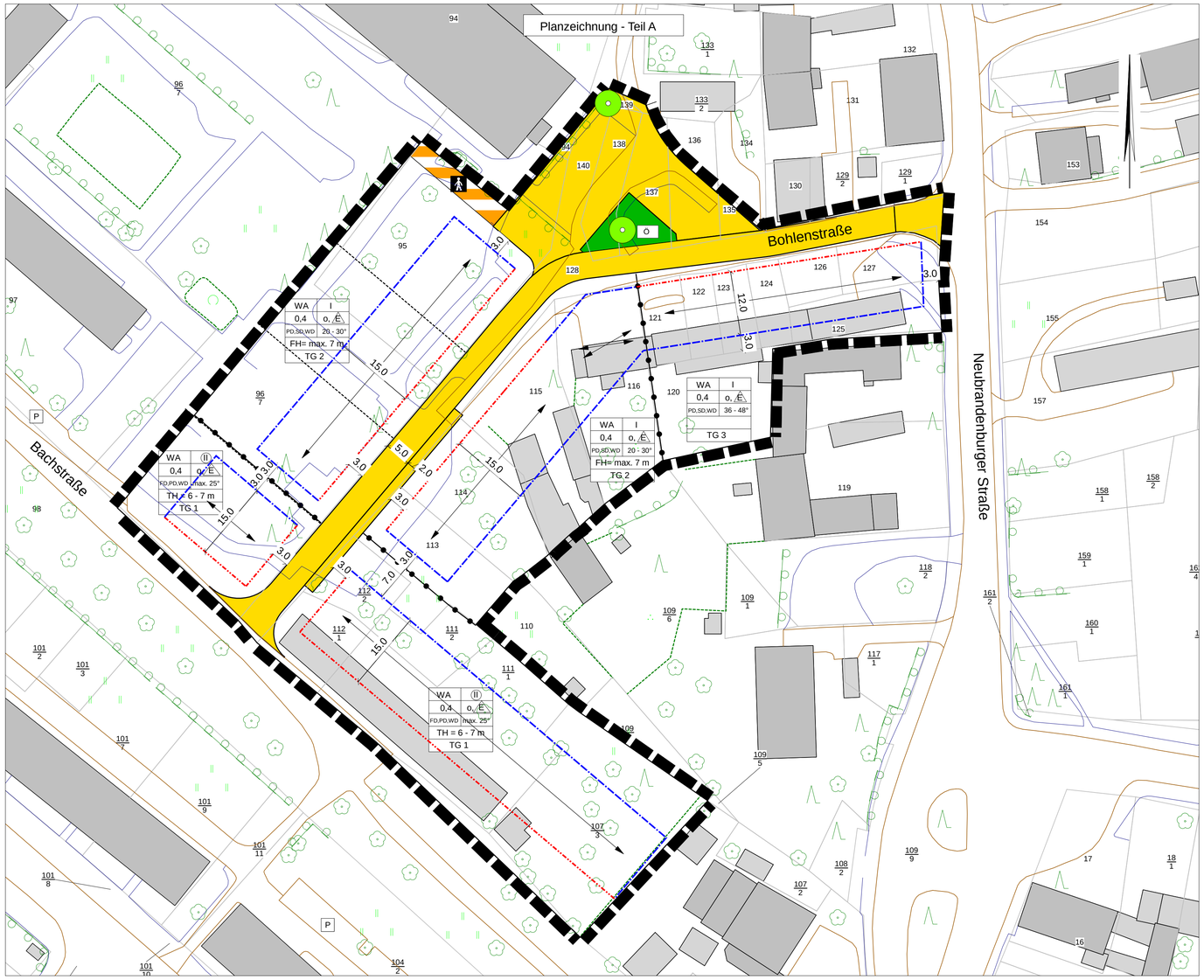
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 63/11 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Bohlenstraße"

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 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 20.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63/11 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Bohlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH = max. 7 m Firsthöhe als Höchstmaß

TH = 6 – 7 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

Ö öffentlich

zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

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

FD Flachdach
PD Pultdach
SD Satteldach
WD Walmdach

20 - 30° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

max. 25° Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

114 Flurstücksnummer

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

Baumbestand (lt. Befliegung 2006)

geplante Grundstücksgrenzen

ablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
First- bzw. Traufhöhe	
Teilgebiet	

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 Trauf- oder Firsthöhe 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. Ausnahmen können im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen

2.1 Abweichend von den festgesetzten Baulinien müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern dabei nicht an andere Wohngrundstücke näher als 5 m herangebaut wird und ein Mindestabstand zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baumes gemäß Nr. 3.1 von 1,50 m nicht unterschritten wird.

2.3 Die Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden, wenn der vorspringende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt. Zudem ist ein Zurücktreten des Hauptbaukörpers von der Baulinie ausnahmsweise zulässig, wenn ein markanter Gebäudeteil auf der Baulinie errichtet wird.

2.4 In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs von einer Baugrenze bzw. Baulinie mindestens 1,50 m) mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 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. Ein Schutz vor Beschädigungen ist u. a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronenbereich von 1,50 m einhalten.

3.2 Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (Mindeststammumfang von 16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legen ist. Hier vorhandener Baumbestand kann auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen

3.3 Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.

3.4 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

4.1 Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roter oder anthrazitfarbener Ziegeleindeckung auszubilden. Pult- und Flachdächer sowie Dächer von Nebenanlagen dürfen auch begrünt werden. Im Teilgebiet 1 sind auch andere Materialien und Farben ausnahmsweise zulässig. Zudem kann in allen Teilgebieten bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind dabei ausgeschlossen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen können städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen die Dachneigung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, höchstens allerdings eine Dachneigung von 25 Grad, nicht überschreiten.

4.2 Die Gebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere helle Pastelltöne verwendet werden. In den Teilgebieten 2 und 3 sind zudem auch Ziegelverblendungen zulässig. Untergeordnete Fassadenteile sind in allen Teilgebieten auch in anderen Materialien und Farben zulässig.

4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz mit senkrechter Lattung auszubilden. Ausnahmsweise können transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) gesetzt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

4.4 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Das Plangebiet liegt innerhalb eines (nach Genehmigung veränderbaren) Bodendenkmals. 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 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.

5.3 Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes (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.

6. Hinweis

Das Plangebiet liegt im Stadtumbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 20.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 12.02.2011 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 11.03.2011 dazu äußern kann.

Neustrelitz, 30.10.12 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 03.05. - 04.06.2012 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 21.04.2012 im „Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 02.05.2012 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 04.06.2012 gebeten.

Neustrelitz, 30.10.12 Siegel Grund Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 02.05.2012 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 16.07.2012.

Neustrelitz, 30.10.12 Siegel Grund Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 02.05.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.06.2012.

Neustrelitz, 30.10.12 Siegel Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 20.09.2012 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 30.10.12 Siegel Grund Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 20.09.2012 den B-Plan als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, 30.10.12 Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, 30.10.12 Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung über den B-Plan „Bohlenstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, 30.10.12 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 ..01.11.2012.... 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.

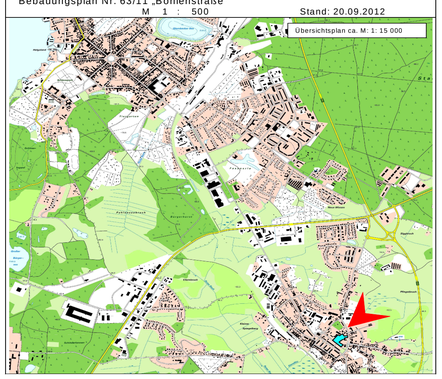
Neustrelitz, 31.10.2012 Siegel Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 22.10.2012 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-Grundstufe vorliegt.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 22.010.2012

Sachgebietsleiterin

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 63/11 „Bohlenstraße"
M 1 : 500 Stand: 20.09.2012