

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 65/11 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Seegang/Milowsgang"

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 13.06.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65/11 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Seegang/Milowsgang", 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
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

TH = min. 6 m Traufhöhe als Mindestmaß

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

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers

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

- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ⚡** Zweckbestimmung
- ⚡** Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- private Hausgärten

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)

- KWD** Krüppelwalmdach
- MD** Mansarddach
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- 30 - 45°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- max. 25°** Dachneigung als Höchstmaß
- min. 50/25 - 50°** Dachneigung als Mindestmaß für das Unterdach/Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für das Oberdach

Darstellungen ohne Normcharakter

- ▭** vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 28/1** Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- ⊕** Baumbestand (lt. Befliegung 2006)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform der Hauptgebäude	Dachneigung der Hauptgebäude
	Traufhöhe der Hauptgebäude
	Teilgebiet

Textliche Festsetzungen - Teil B

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 In den im Teilgebiet 2 außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen vorhandenen Hofgebäuden sind ausnahmsweise Hauptnutzungen zulässig, sofern die Hofgebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans zu Wohnzwecken genutzt wurden.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten in den Teilgebieten 3, 4 und 5 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 1.4 Im Teilgebiet 3 können die Gebäude abweichend von der dort festgesetzten Geschossigkeit nur mit einem Vollgeschoss ausgeführt werden, sofern die Dachneigung mindestens 38° beträgt.
- 1.5 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 der Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf in allen Teilgebieten maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen können im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen

- 2.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dabei ist dies im Teilgebiet 2 auf die westliche Grundstücksgrenze, in den Teilgebieten 3 und 4 auf die nordöstliche Grundstücksgrenze beschränkt. Satz 1 gilt auch für Garagen, die im LBauO M-V nicht in Abstandsflächen zulässig sind, bzw. Garagen, die mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand bzw. ein gemeinsames Dach verbunden sind.
- 2.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 2.3 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 und 3.2 von 1,50 m nicht unterschritten wird. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Die straßenseitige Baulinie kann in den Teilgebieten 3 und 4 ausnahmsweise um bis zu 2 m unter- oder überschritten werden, wenn der vor- oder zurückspringende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.
- 2.5 In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans in den Teilgebieten 3 und 4 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 ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- oder Schutzmaßnahmen nicht zugestimmt 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 Laubbäumchen 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 zugrunde zu liegen 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 und zu Abstandsflächen

- 4.1 Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roter Ziegeldachdeckung auszubilden. Dächer von Nebenanlagen dürfen auch begrünt werden. In den Teilgebieten 3 und 4 sind auch andere Materialien mit anderen Farben für alle Dächer ausnahmsweise zulässig. Zudem kann in allen Teilgebieten ausnahmsweise bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern diese bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans bestehenden Hauptgebäuden 40 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten und auf der hofseitigen (straßenabgewandten) Dachseite errichtet werden. Bei auf Grund dieses B-Plans neu errichteten Gebäuden dürfen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständern von derartigen Anlagen sind in allen Teilgebieten ausgeschlossen. Von der festgesetzten Dachform kann in den Teilgebieten 3 und 4 bei den Hauptgebäuden entlang des Milowsgangs ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein Satteldach ausgebildet werden soll. Giebeln dürfen die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Ortsgang einen lichten Abstand von mindestens 2 m einhalten.
- 4.2 Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen die Dachneigung der baulichen Anlage nicht überschreiten, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, höchstens allerdings eine Dachneigung von 25 Grad, nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder aus Holz mit senkrechter Lattung auszubilden. Ausnahmsweise können auch transparente (außer Maschen- oder Drahtzäune) gesetzt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung können neben den dort aufgeführten weiteren städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der FINDER archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der LEITER der entsprechenden Arbeiten, die Grundstücks-eigentümer 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.
- 5.2 Gemäß § 4 der Verordnung über den Denkmalschutz der Stadt Neustrelitz, innerhalb deren Geltungsbereich das B-Plangebiet liegt, bedürfen die Errichtung, Beseitigung, Veränderung, Verbringung in einen anderen Ort oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Veränderungen, die schützenswerte Sachbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- 5.3 Gemäß dem Wasserschutzgesetz (WVG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswasserschutzgesetz M-V (LWAG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächenwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser in befestigter/bebaubarer Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWAG die untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 5.4 Gemäß § 18 (1) 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, Platänen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Wallnuss und Eskastanie), Pappel.

6. Hinweise

- 6.1 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).
- 6.2 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).
- 6.3 Das Plangebiet liegt im Stadtumbauegebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.

Verfahrensvermerk (beschleunigtes Verfahren)

1. Die Stadtvertretung hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 14.01.2012 örtlich im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung 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 17.02.2012 dazu äußern kann.
2. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.03. - 20.04.2012 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di., 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 10.03.2012 im „Streitler Echo“ örtlich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 13.03.2012 die Planunterlagen übermittelt und um Stellungnahme bis zum 20.04.2012 gebeten.
3. Die für die Raumordnung und Landschaftspflege zuständige Behörde ist im Schreiben vom 13.03.2012 beteiligt worden. Die landschaftsplanerische Stellungnahme erfolgte am 24.04.2012.
4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 13.03.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.04.2012.
5. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 19.03. - 20.04.2012 geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 03.04. - 02.05.2012 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 12.30 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 vorgebracht werden können, am 23.03.2013 im „Streitler Echo“ örtlich bekannt gemacht worden.
6. Die Stadtvertretung hat die zum geänderten Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 13.06.2013 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Stadtvertretung hat am 13.06.2013 den B-Plan als Satzung beschlossen.
8. Die Satzung wurde gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 1 S. 1 BauGB am 20.06.2013 im Amtsblatt der Komm. und in der Amtszeitung veröffentlicht.
9. Die Satzung über den B-Plan „Seegang/Milowsgang“ wird hiermit ausgestellt.
10. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.2013 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB bzw. 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 Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen:
Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 04.07.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagergerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundkarte vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 04.07.2013

