

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 66/11 für das Gebiet "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift"

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. 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. 66/11 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - 0,4 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB § 19 BauVVO)
 - II Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB § 19 BauVVO)
 - II-III Zahl der Geschosse, als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB § 19 BauVVO)
 - II-III Zahl der Geschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB § 19 BauVVO)
 - II Zahl der Geschosse, absteigend (§ 9 (1) 1 BauGB § 19 BauVVO)
 - TH 5,5 - 6,5 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - OK 7,5 - 9,0 m Oberkante des Gebäudes als Mindest- und Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0 Öffne Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauVVO)
 - 1 nur Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 2 nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauVVO)
 - Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauVVO)
 - Stellung der Hauptbauebenen/Hauptfrontstellung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung von baulichen Anlagen**
 - 1 Öffentliche Fußfläche (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauVVO)
 - 2 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 3 Zufahrt
 - 4 Fußweg
 - 5 privat
- Verkehrsflächen**
 - 1 Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 2 Öffentliche Fußfläche (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauVVO)
 - 3 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 4 Zufahrt
 - 5 Fußweg
 - 6 privat
- Grünflächen**
 - 1 Grünfläche (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 2 privat
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - 1 Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 2 Öffentliche Fußfläche (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauVVO)
 - 3 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 4 Zufahrt
 - 5 Fußweg
 - 6 privat
- Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**
 - 1 Einzelelemente (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (1) 13 BauGB § 13 BauVVO)
- Sonstige Planzeichen**
 - 1 Abgrenzung angrenzender Teilgebiete (§ 14 (5) BauVVO)
 - 2 Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauVVO)
 - 3 Umgestaltung von Flächen für Fußgänger, Rollstühle, Gasen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 11 und 2) BauVVO)
 - 4 Öffentliche Fußfläche (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauVVO)
 - 5 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 und 8) BauVVO)
 - 6 Zufahrt
 - 7 Fußweg
 - 8 privat
- Gefährliche Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V**
 - 22' Dachneigung 22'
 - max. 45' Dachneigung maximal 45', wie Höchstmaß
 - SD Satteldach
 - vPD verändertes Pultdach
 - WD Walmdach
 - ZD Zeltdach
- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung**
 - 1 bestehende Bebauung
 - 2 Flächenengrenzung
 - 3 Abgrenzung Flurstücke
 - 4 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
- Nutzungsschlüssel**
 - 1 Art der baulichen Nutzung, Nummerierung der Teilgebiete
 - 2 Zahl der Vollgeschosse
 - 3 GRZ
 - 4 Bauebene
 - 5 Traufhöhe
 - 6 Oberkante des Gebäudes
 - 7 Dachform
 - 8 Dachneigung

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ unzulässig.
 - Die in den Teilgebieten VA 7, VA 12 und VA 14 festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) können bis zu einer GRZ von 0,6 auch durch Hauptanlagen überschritten werden, sofern diese Überschreitung nicht aus einer Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Von Letzterem ausgenommen sind Terrassen im Sinne Nr. 2.4 und die erforderlichen Zuwegungen/Zufahrten. In den Teilgebieten VA 5 - 11, VA 13 und VA 15 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauVVO bezeichneten baulichen Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
 - Bezugspunkt für die Bemessung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise bis maximal 10 % überschritten werden. Die festgesetzten Oberkanten der Gebäude können ausnahmsweise im geringfügigen Ausmaß überschritten werden; sie finden für die unter Nr. 4.4 beschriebenen Garagen keine Anwendung.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - Abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise darf im Teilgebiet VA 7 die Länge der dort zulässigen Hauptgebäude 50 m überschreiten.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauVVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Carportanlage.
 - Garagen der Einzelhäuser müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; dies gilt nicht für das Teilgebiet VA 8.
 - Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien kann ein städtebaulich vertretbares Vor- oder Zurücktreten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Über- oder Unterschreitung nicht mehr als 0,5 m beträgt. Abweichend davon dürfen Terrassen die hintere Baulinie um bis zu 3 m überschreiten.
 - Die festgesetzten Baugrenzen können durch Treppenanlagen, Lichtschächte, Balkone und Terrassen ausnahmsweise bis zu 4 m überschritten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist ab 200 m² Grundstücksfläche und pro vollendeten weiteren 200 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis groß Kroniger Laubbau zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen, sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In der Planzeichnung festgesetzte zu pflanzende Bäume können auf die Anzahl der Bäume nach Satz 1 angerechnet werden. Kann ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen nicht zugewandt werden, kann ihm aufgelegt werden, die Durchführung dieser 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.
 - Neben den in der Planzeichnung konkret festgesetzten Bäumen sollen für die gemäß Nr. 3.1 zu pflanzenden Bäume standortgerechte Laubbäume, mind. 1 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 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.
- Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen**
 - In den Teilgebieten VA 7 - 15 sind die Fassaden mit Putzflächen im Farbton RAL 9001 Cremeweiß auszuführen. Untergeordnete sowie vor- und zurückgegriffene Gebäudeteile müssen in Fassadenklinker Typ Wienerberger-Zehendorf sowie Fenster, Türen und Garagentore im Farbton RAL 7030 Steingrau ausgeführt werden.
 - Dacheindeckungen in den Teilgebieten VA 7 - 15 sind in naturtemper Ziegel auszuführen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen können auch begrünt werden. Zudem kann bei der Nutzung von Materialien zur Gewinnung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten wird und Anlagen dieser Art nicht aufgedeckt ausgeführt werden. Im Übrigen kann bei Garagen und Nebenanlagen von der festgesetzten Dachneigung und Dachform abgewichen werden.
 - Einfriedigungen von Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum sind mit Heckenpflanzungen, ausschließlich Hainbuche (Carpinus betulus), auszuführen. Die maximale Höhe der Einfriedigungen beträgt 1,5 m. Entlang des Wartburggangs sind die Grundstücke innerhalb des Teilgebietes VA 7 einheitlich aus Mauerwerkspfeilern in hellem bis hellrotem Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und Ausfachungen, in hellem bis hellrotem Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 1,8 m, einzufrieden. Die im Bereich Teilgebiet VA 5 vorhandene Mauer ist zu erhalten und instand zu setzen. Darüber hinausgehende Einfriedigungen der Teilgebiete VA 4 und 5 sind entlang des Wartburggangs wie in Satz 3 beschrieben auszuführen.
 - Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstellen, mit einer mittleren Vordrehhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m, sind ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgränze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgränze liegende Abschusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet wird.
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die unterirdische Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund, sowie die Fundstelle, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Für die als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVBl. M-V S. 86), insbesondere die §§ 8 - 9.
 - Gemäß § 4 der Verordnung über den Denkmalschutzbereich der Stadt Neustrelitz, in dem der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt, bedürfen die Errichtung, Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sowie Veränderungen, die schutzwürdige Sachbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.
 - Die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Abenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befähigter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung laut Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 5, 32, 39) erlaubnis- oder anzeigepflichtig.
 - Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden, sind gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Ausnahmen von diesem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde zulassen. Ausgenommen sind u. a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platänen, Linden und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Eskastanie) und Pappeln.
- Hinweise**
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für den historischen Stadtkern von Neustrelitz (Sanierungsgebiet vom 10.08.04) sowie im Geltungsbereich der Erhaltungsatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.03. Daraus folgt, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt bedarf.
 - Das Plangebiet liegt im Stadtlumbaubegebiet der Stadt Neustrelitz (gemäß §§ 171a ff. BauGB).
 - Nähere Regelungen zur Realisierung des Bebauungsplans und zur Durchsetzung der mit ihm beabsichtigten Ziele wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundstücksbesitzern/Vorhabensträgern und der Stadt Neustrelitz getroffen.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren)

- 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 öffentlich 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 wird und sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Ortsentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 13.06.2013 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 17.08.2012 - 09.09.2012 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 Uhr - 18.00 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 abgegeben werden können, am 28.07.2012 im "Strelitzer Echo" ersichtlich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.08.2012 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 07.09.2012 gebeten.
- Die für die Raumordnung und Landschaftspflege zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 06.08.2012 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 27.08.2012.
- Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 06.08.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 07.09.2012.

- Die Stadtvertretung hat die zum Plangebiet eingegangenen Stellungnahmen am 31.01.2013 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeleitet worden.
Neustrelitz, den 10.02.2013
Grund-Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 07.08.2012 - 06.09.2012 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, die Zeit vom 19.02. - 18.03.2013 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 Uhr - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) erneut 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 09.02.2013 im "Strelitzer Echo" ersichtlich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 18.02.2013 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 18.03.2013 gebeten.
Neustrelitz, den 10.02.2013
Grund-Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 13.06.2013 den B-Plan als Satzung beschlossen.
Neustrelitz, den 10.02.2013
Grund-Bürgermeister
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 26.06.2013... der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, den 10.02.2013
Grund-Bürgermeister
- Die Satzung über den B-Plan "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift" wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, den 10.02.2013
Grund-Bürgermeister

- 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 13.06.2013 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 von M-V auf Volligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustrelitz, den 10.02.2013
Grund-Bürgermeister
- Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 08.07.2013 wird als richtige 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 08.07.2013

