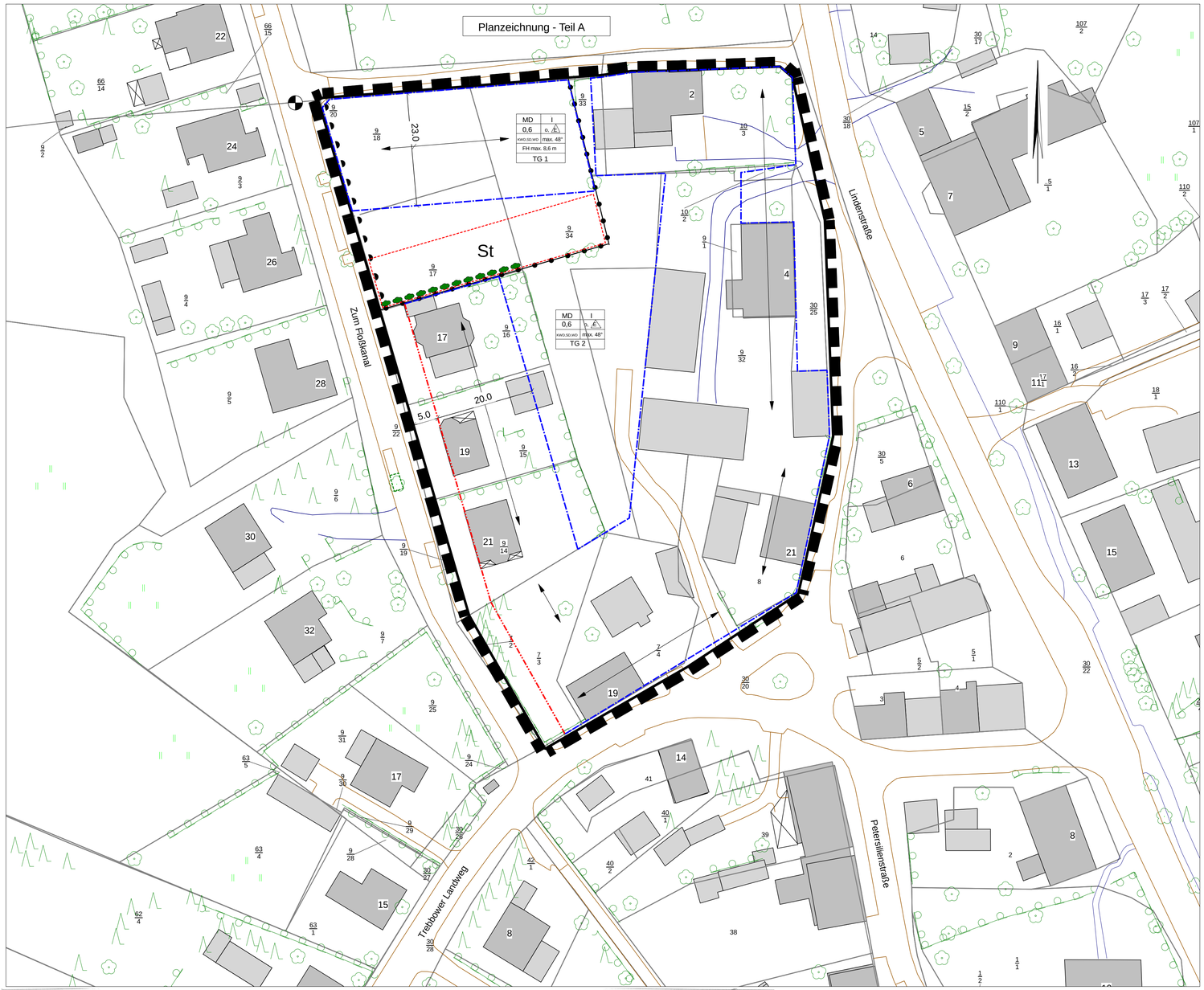
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 67/12 und die örtlichen Bauvorschriften für das "Dorfgebiet Zum Floßkanal/Fürstensee"

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 31.01.2013 folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 67/12 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das "Dorfgebiet Zum Floßkanal/Fürstensee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

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

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 8,6 m Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt: OK Straßenmitte (s.u.)

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)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

anzupflanzende Sträucher

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

St Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

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

KWD Krüppelwalmdach
SD Satteldach
WD Walmdach

max. 48° Dachneigung als Höchstmaß

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

9/18 Flurstücksnummer

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

Baumbestand (lt. Befliegung 2006)

OK Straßenmitte (Bezugspunkt für die FH im TG 1)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Firsthöhe	
Teilgebiet	

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den Dorfgebieten sind die gemäß § 5 (2) BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ und die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 In den Teilgebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit um ein Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine festgesetzte maximale Firsthöhe nicht überschritten wird.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen sowie Ein- und Ausfahrten

2.1 Abweichend von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen nur zulässig, wenn ein Mindestabstand zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baumes gemäß Nr. 3.1 der textlichen Festsetzung von 1,50 m nicht unterschritten wird.

2.2 Im Teilgebiet 1 kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten südlichen Baugrenze durch Dachüberstände um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden. Zudem können die hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen im Teilgebiet 2 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 der textlichen Festsetzung von 1,50 m nicht unterschritten wird.

2.3 Die Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der vorspringende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt. Zudem ist ein Zurückschreiten 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.

2.5 Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darf ausnahmsweise in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans bestehenden Umfang für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

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 Für die im Teilgebiet 1 anzupflanzenden Sträucher sind einheimische, standortgerechte Gehölze (verpflanzt, ohne Ballen min. 1 m hoch) zu verwenden, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die festgesetzte Anpflanzung der Sträucher ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des Grundstücks darstellt, umzusetzen.

3.3 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

4.1 Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind im Teilgebiet 1 mit roter Eindeckung auszuführen. Im Teilgebiet 2 sind die Dächer der in Satz 1 genannten Gebäude mit roter, anthrazitfarbener bzw. dunkeltoniger Ziegeleindeckung auszubilden. Dächer von Nebenanlagen dürfen in beiden Teilgebieten auch begrünt werden. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern kann von Satz 1 abgewichen werden, sofern die davon erfassten Dachflächen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Gauben dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge umfassen und müssen zum Ortgang einen lichten Abstand von mindestens 2 m einhalten.
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 Im Teilgebiet 1 sind die Fassadenflächen der Hauptgebäude mit Trapezblech in Holzoptik und braunem Farbton sowie der westliche und südliche Sockel der Gebäude bis zu einer Höhe von 1,60 m in rotem Ziegelmauerwerk und zudem der Westgiebel mit einem Fensterband auszuführen. Die nördlichen und östlichen Fassadenflächen der Gebäude sind zu begrünen. Die Hauptgebäude im Teilgebiet 2 sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Zudem sind Klinkerverkleidungen in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig. Untergeordnete Fassadenteile sind auch in anderen Materialien und Farben allgemein zulässig.

4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz mit senkrechter Lattung auszubilden. Ausnahmsweise können auch 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 aufgeführten weitere 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, 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.

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 bestimmter/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 (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, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume (außer Wallnuss und Esskastanie), Pappeln.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 08.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 24.03.2012 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 20.04.2012 dazu äußern kann.

Neustrelitz, 20.02.2013 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 03.07. - 02.08.2012 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 16.06.2012 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 02.07.2012 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 03.08.2012 gebeten.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 02.07.2012 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 18.07.2012.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 02.07.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 03.08.2012.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 03.07. - 02.08.2012 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 26.11. - 10.12.2012 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) 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 17.11.2012 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die zum geänderten Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 31.01.2013 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat am 31.01.2013 den B-Plan als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

10. Die Satzung über den B-Plan „Dorfgebiet Zum Floßkanal/Fürstensee“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, 20.02.2013 Siegel Grund Bürgermeister

11. 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 ... 05.03.13 ... 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.

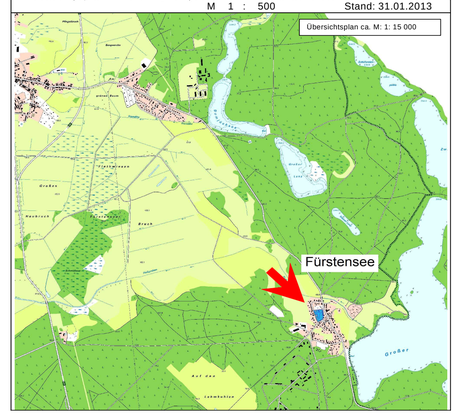
Neustrelitz, 11.03.2013 Siegel Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

**Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 7.02.2013 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 07.02.2013 i.A. **Amtsleiter**

NEUSTRELITZ

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 67/12 „Dorfgebiet Zum Floßkanal/Fürstensee“
M 1 : 500 Stand: 31.01.2013