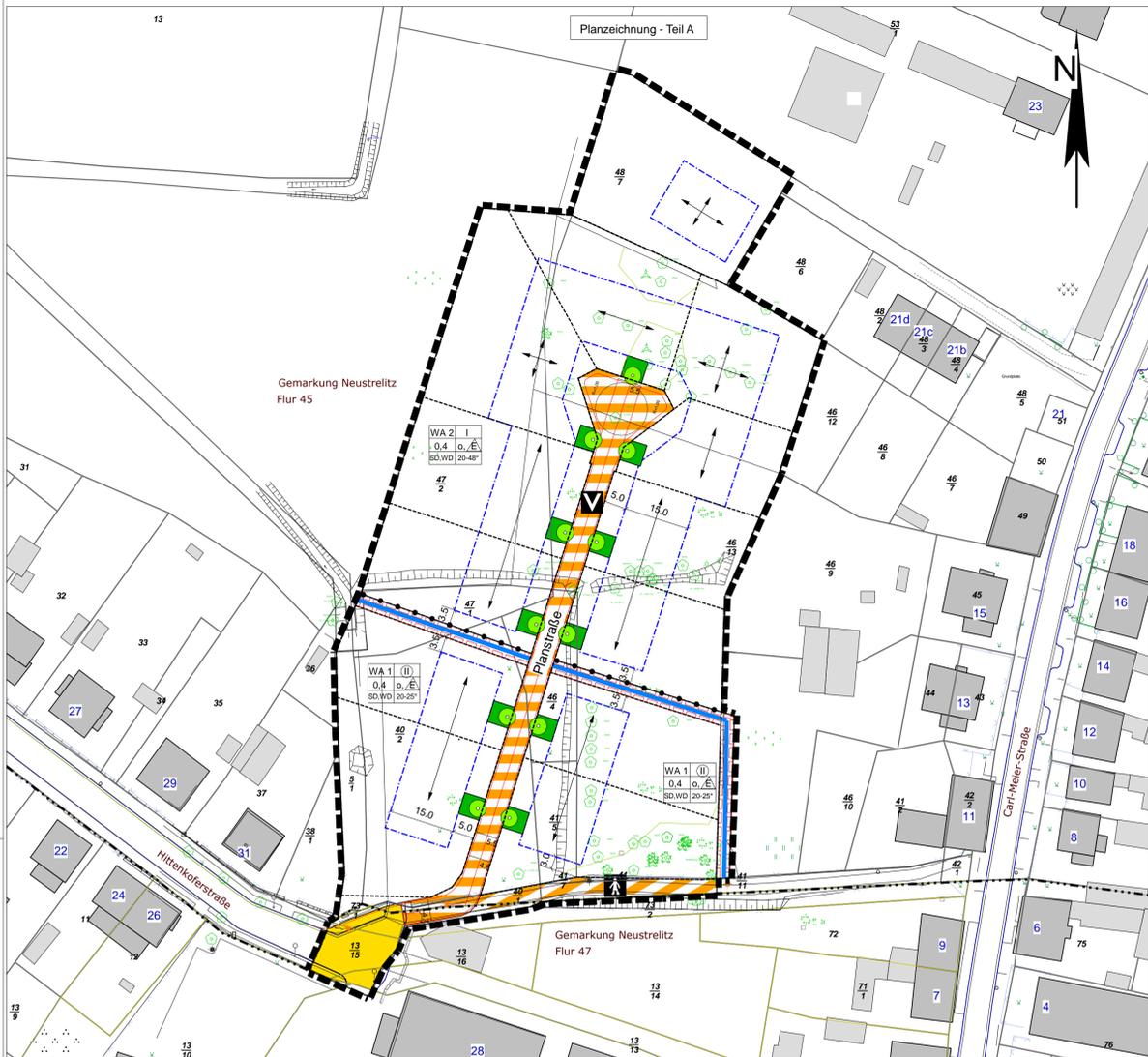


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 70/14 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Umstrukturierungsbereich Hittenkoberstraße"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 29.08.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70/14 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Umstrukturierungsbereich Hittenkoberstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA 1 - 2** Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiete 1 u. 2 gemäß § 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, z.B. zwei
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - ← Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
- anzupflanzende Einzelbäume: Feldahorn (Acer carmeastre) „Elsrijk“ (3 x verpflanzt u. mind. 16 – 18 cm Stammumfang)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 70/14
 - Leitungsrechte, RW-Leitung/ verrohrter öff. Vorfluter (Gewässer II. Ordnung – L 185)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzungen - Teil B

- ### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm betragen. Bezugspunkt für die Bemessung ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Überschreitungen um bis zu 20 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.
- ### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Geschossigkeit sowie Höchstmaß zulässiger Wohnungen
- In der offenen Bauweise dürfen die Längen der Hauptgebäude 20 m nicht überschreiten. Davon darf abgewichen werden, sofern die Überschreitung durch eine mit dem Hauptgebäude verbundene Garage erzeugt wird.
 - Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.
 - Entlang der Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten (Gewässer II. Ordnung) sind innerhalb eines Abstands von 3,50 m Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
 - Die im WA 1 festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit kann ausnahmsweise um ein Geschoss reduziert werden, sofern insbesondere die Dachneigung des betreffenden Gebäudes mindestens 45° beträgt.
 - In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- ### 3. Grünordnerische Festsetzungen
- Mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs von einer Baugrenze 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.
 - Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zugrunde zu legen ist. Die laut Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sowie vorhandener Baumbestand können auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die zu pflanzenden Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.
 - Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung umzusetzen.
 - 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
- Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit Ziegeldachdecken in rot oder dunkel Farbtönen auszubilden. Dächer von Nebenanlagen dürfen auch begrünt werden. Bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie kann von Satz 1 abgewichen werden, sofern diese Flächen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Straßenseitige Giebeln dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Ortsgang 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.
 - Die Hauptgebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- bzw. Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere helle Pastellöne verwendet werden. Zudem sind untergeordnete Fassadenteile auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) bis 1,20 m zulässig.
 - Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m, sind ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet wird.
 - Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 4.1 bis 4.3 können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- ### 5. Nachrichtliche Übernahmen
- 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.

- Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, 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 LWVG die untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 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 Walnuss und Esskastanie), Pappeln.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

- Die Stadtvertretung hat am 03.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Dies ist am 10.05.2014 ortsüblich im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltsprache nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 06.06.2014 dazu äußern kann.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 06.06.2019 bis 05.07.2019 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt 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 25.06.2019 im „Streitler Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 06.06.2019 beteiligt worden. Die entsprechenden Stellungnahmen erfolgte am 20.06.2019.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.06.2019 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 12.07.2019 gebeten.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Den Nachbargemeinden wurden am 06.06.2019 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 12.07.2019 gebeten.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 29.08.2019 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 29.08.2019 den B-Plan als Satzung beschlossen.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 29.08.2019 der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- Die Satzung über den B-Plan „Umstrukturierungsbereich Hittenkoberstraße“ wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, 25.05.2020
Grundbürgermeister
- 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 29.08.2019 im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, 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, 02.06.2020
Grundbürgermeister
- Der von der Satzung erfasste kartenmäßige Bestand der Flur 45 und 47 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 10.08.2020
Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - 20° - 48° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Flurgrenzen, Gemarkung Neustrelitz
 - Flurstücksgrenzen
 - 40/2 Flurstücksnummer
 - vorhandenes Hauptgebäude
 - vorhandenes Nebengebäude
 - 5,0 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
 - Vorhandene Bäume und Böschung laut Vermessung Genz Stand: 2019
- Nutzungsschablone
- | | |
|------------------|--------------|
| Baugebiet | Geschosszahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |

