Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 73/17 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehemalige Tankstelle an der W.-Stolte-Straße/ Weg am Spiegelberg."

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 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 13.12.2018 folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 73/17 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehemalige Tankstelle an der W.-Stolte-Straße/ Weg am Spiegelberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 16.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/17 „Ehemalige Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße/ Weg am Spiegelberg" (vormals „Fläche der ehemaligen Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße") beschlossen.
   Dies ist am 15.04.2017 ortsüblich im „Strelitzer 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 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 28.04.2017 dazu äußern kann.

   Neustrelitz, 15.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

2. Die Entwürfe der Satzung über die Aufstellung des B-Plans und der Begründung haben in der Zeit vom 07.08.2018 bis zum 06.09.2018 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt 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 21.07.2018 ortsüblich im „Strelitzer Echo" sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, 15.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.08.2018 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 07.09.2018 gebeten.

   Neustrelitz, 15.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am 13.12.2018 den B-Plan als Satzung beschlossen.

   Neustrelitz, 15.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

5. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ... 13.12.2018 ... der Kommunalaufsicht angezeigt.

   Neustrelitz, 15.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

6. Die Satzung über den B-Plan „Ehemalige Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße/ Weg am Spiegelberg" wird hiermit ausgefertigt.

   Neustrelitz, 15.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während den Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.2019 ... im „Strelitzer 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, 26.04.2019 Siegel Grund Bürgermeister

8. Der von der Satzung zur Aufstellung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 39, Flur 45 und Flur 46 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, 24.04.19 Siegel i.A. Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

WA 1-3 — Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiete 1 bis 3 gem. § 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
- TH = 5,6 m — Maximale Traufhöhe
- H = 6,4 m — Maximale Gebäudehöhe

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

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Fuß- / Radweg (privat)
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Z — Private Zufahrtsstraße

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- NS — vorhandene Leitung, Niederspannung
- R — vorhandene Leitung, Regenwasser
- S — vorhandene Leitung, Schmutzwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen

Zweckbestimmung

- A — Abstandsgrün
- B — Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73/17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV)

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

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 15 – 30 ° — Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- 156/16 — Flurstücksnummer
- 4.0 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2006

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
max. Traufhöhe	max. Gebäudehöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.2. Von der festgesetzten Traufhöhe im WA1 können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl zulässiger Wohnungen

2.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen bei Festsetzung einer offenen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten die Gebäudelängen 20 m nicht überschreiten. Garagen dürfen ohne seitlichen Grenzabstand an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden, dies gilt auch für Garagen, die mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand bzw. ein gemeinsames Dach verbunden sind (siehe Nr. 5.4.).

2.2. Vor Baulinien dürfen untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu einen Meter vortreten. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter eine Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu zwei Meter zugelassen werden.
Garagen und Carports müssen auch bei festgesetzten Baulinien generell einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

2.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern dadurch an andere Wohngrundstücke nicht näher als 5 m herangebaut wird.
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig. Vor einer festgesetzten Baulinie sind diese Anlagen nicht zulässig. Die Torflächen aneinander grenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

2.4. In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden sind höchstens 2 Wohnungen je Grundstück bzw. je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

3. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)

3.1. Im WA1 ist bei neu zu errichtenden Gebäuden sicherzustellen, dass durch besondere Fensterkonstruktionen, durch eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Balkon) und Fenster oder gleichwertige Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Innenraum während der Tagzeit nicht überschritten wird.

3.2. Im WA1 und WA2 soll mindestens in einem Aufenthaltsraum je Wohnung, der nicht über mindestens ein zur Wilhelm-Stolte-Straße abgewandt orientiertes Fenster verfügt, durch besondere Fensterkonstruktionen, durch eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Balkon) und Fenster oder gleichwertige Maßnahmen ein Beurteilungspegel von 25 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorgesehenen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen.

3.3. Von der Festsetzung Nr. 3.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund von bereits vorhandener Gebäude an den betreffenden Außenwandflächen des neu zu errichteten Gebäudes ein Lärmpegel anzutreffen ist, welcher zusätzliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen unnötig macht.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Auf den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans unbebauten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach erfolgter baulicher Nutzung jeweils ein Laubbaum (standortgerecht, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) 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 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.
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.

4.2. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser einzusetzen.

4.3. Der Abtrag von lebenden Oberböden im WA1 und WA2 soll nur vom 01.09. bis 28.02. vorgenommen werden. Sofern von diesen Zeiträumen abgewichen werden soll, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

5. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen

5.1. Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Eindeckungen auszubilden. Ausnahmsweise kann hiervon bei Materialien zur Nutzung der Solarenergie abgewichen werden, sofern diese bei bestehenden Gebäuden 40% und ansonsten 80% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind dabei ausgeschlossen.
Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen können begrünt werden.

5.2. Die Gebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere helle Farbtöne sowie für untergeordnete Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen auch andere Materialien und Farben wie Ziegelmauerwerk, Faserzementplatten oder Holz verwendet werden.

5.3. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe und ansonsten nur in transparenter Form bis 1,20 m Höhe zulässig.

5.4. Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 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 wird.

5.5. Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 5.1. bis 5.3. können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Der nordöstlich des Geltungsbereichs des B-Plans verlaufende Graben (Gewässer II. Ordnung) ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem Bereich von fünf Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedungen) frei zu halten.

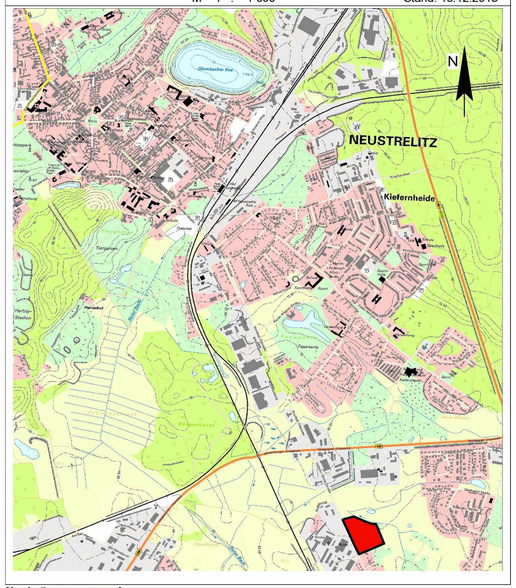
7. Hinweise

7.1. Aufgrund des punktuellen Charakters der Untersuchungen zu Altlastenverdachtsflächen kann ein Auftreten verunreinigter Bodenbereiche auf bislang nicht altlastenverdächtigen Flächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Sofern im Zuge der Bebauung oder sonstigen Nutzung der Grundstücke Sachverhalte auftreten, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenkontaminationen schließen lassen, ist bei ehemals städtischen Grundstücken die Stadt Neustrelitz (Liegenschaftsamt), ansonsten das Umweltamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz umgehend zu benachrichtigen.
Bei einer Errichtung von Hausbrunnen ist vor deren Inbetriebnahme die Unbedenklichkeit des Grundwassers in Bezug auf die konkret beabsichtigte Nutzung durch Beprobung durch einen hierfür zugelassenen Sachverständigen festzustellen.

NEUSTRELITZ

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 73/17 „Ehemalige Tankstelle an der W.-Stolte-Straße/ Weg am Spiegelberg"
M 1 : 1 000 Stand: 13.12.2018



Kopie Satzungsexemplar