

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 76/22 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Pfle- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“

Auf der Grundlage der 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 76/22 für das Gebiet "Pfle- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.



Planzeichenerklärung

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

SO-PG	Sondergebiet Pflege- und Gesundheitszentrum gem. § 11 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
---	Baugrenze
↔	Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfstrichtung

Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 76/22 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
◆◆◆	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV i.V.m § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
< 20°	Dachneigung des Hauptgebäudes als Höchstmaß
> 30°	Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindestmaß

Darstellungen ohne Normcharakter

■	vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenzen
9/4	Flurstücknummer

Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Teilgebiet	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den als Sondergebiet-Pflege und Gesundheit (SO-PG) ausgewiesenen Teilgebieten folgende Nutzungen zulässig:
- Seniorenpflegeheime,
 - Anlagen des betreuten Wohnens,
 - Pflegedienste,
 - Tagespflege,
 - Pflegehotel (im Sinne einer Urlaubs- und Verhinderungspflege),
 - Ernährungszentrum und
 - therapeutische Praxen.

Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe der Gesundheitsbranche zugelassen werden.

- 1.2 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 und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 In der abweichenden Bauweise dürfen die Längen der Hauptgebäude bis zu 70 m betragen.

- 2.2 Garagen und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Im Zuge der Ergänzungsbebauung sind 5 Laubbäume zu pflanzen. 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.

- 3.2 Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung 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 zur Gestaltung und zu Abstandsflächen

- 4.1 Im Teilgebiet 1 sind die Satteldächer von Hauptgebäuden sowie die Dächer von sonstigen baulichen Anlagen mit mehr als 30 m² Grundfläche mit Ziegleindeckungen in rot oder anthrazittem Farbton auszubilden. Die vorgenannten Dächer dürfen auch begrünt werden. Bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie kann von den Satz 1 abgewichen werden, sofern diese Flächen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen.

Es sind im Teilgebiet 1 die Flachdächer von Hauptgebäuden sowie sämtliche Dächer von Hauptgebäuden im Teilgebiet 2 begrünt auszuführen. Dächer von sonstigen baulichen Anlagen mit mehr als 30 m² Grundfläche sind im Teilgebiet 2 mit Ziegleindeckungen in rot oder anthrazittem Farbton oder begrünt auszubilden. Bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie kann im Teilgebiet 2 abgewichen werden, sofern diese Flächen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Straßenseitige Gauben dürfen in beiden Teilgebieten 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 in beiden Teilgebieten eine Dachneigung von 20 Grad nicht überschreiten.

- 4.2 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 ist die Ausführung der Fassade in Holz oder begrünt allgemein zulässig.

- 4.3 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.

- 4.4 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

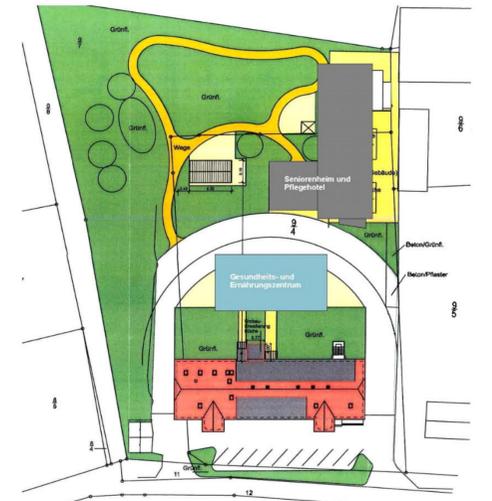
- 5.1 Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigespflichtig. 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 Walnuss und Esskastanie), Pappel.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)

Lageplan



Gesundheits- und Ernährungszentrum

Ansichten



Seniorenheim und Pflegehotel

Ansichten



Quelle: Konzept Vorhabenträgerin

Verfahrensvormerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 31.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Dies ist am 09.04.2022 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 06.05.2022 dazu äußern kann.

Neustrelitz, 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 bis 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme bis zum gebeten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung über den B-Plan „Pfle- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

9. 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 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, Siegel Grund Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Residenzstadt Neustrelitz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

B-Plan Nr. 76/22 „Pfle- und Gesundheitszentrum Schwarzer Weg“
Entwurf M 1 : 500 Stand: November 2023

Übersichtsplan M 1:5000