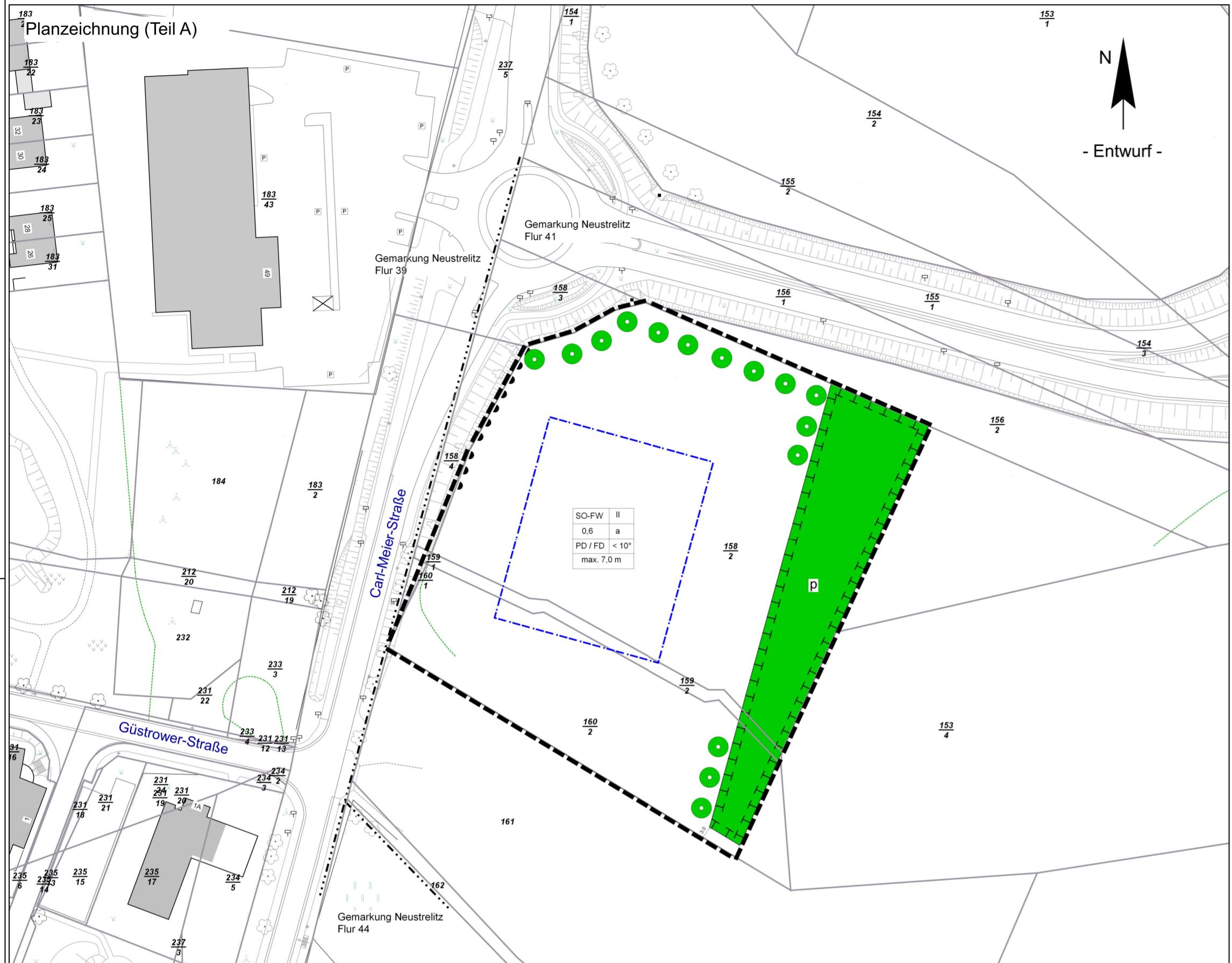


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 77/23 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Strelitz-Alt“

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVObI. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77/23 für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Strelitz-Alt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichnerklärung

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

SO-FW Sondergebiet Feuerwehr gem. § 11 BauNVO

0,2 Grundflächenzahl

II 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

- - - Baugrenze

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

- - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● anzupflanzende Bäume

P private Grünfläche mit Entwässerungsfunktion (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77/23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

FD Flachdach

PD Pultdach

< 10° Dachneigung des Hauptgebäudes als Höchstmaß

max. 7,0 maximale Gebäudehöhe

Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen

- - - - Flurgrenze

— Flurstücksgrenze

158/2 Flurstücksnr.

3,0 Angabe von Abständen in Meter

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet-Feuerwehr (SO-FW) Feuerwehrgerätehäuser sowie die erforderlichen Feuerwehrübungsflächen zulässig.

1.2 Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie der Carl-Meier-Straße (einschließlich Kreisverkehr) und vorderer Baugrenze unzulässig. Zur B 96 müssen Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 20 m einhalten.

3. Grünordnerische Festsetzung

3.1 Für die anzupflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume zu verwenden, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die gemäß Satz 1 festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Haupthonung umzusetzen.

3.2 Auf den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen soll eine standortgerechte Pflanzung mit insektenfreundlichen Gehölzen erfolgen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

3.3 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) innerhalb der privaten Grünfläche zur Versickerung zu bringen.

4. Örtliche Bauvorschriften It. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung

4.1 Pultdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90 % mit Materialien zur Nutzung von Solarenergie oder begrünt auszubilden. Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90 % begrünt auszuführen. Ergänzt werden dürfen alle Gründächer um Materialien zur Nutzung von Solarenergie. Die Gesamtheit aller Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens zu 60 % begrünt ausgeführt werden. Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 20 Grad nicht überschreiten.

4.2 Die Ausführung der Fassade der Hauptgebäude darf in Holz, begrünt oder mit verputzten Fassaden in einem hellen bis mittleren Farbton erfolgen. Eine Kombination der Materialien ist ebenfalls zulässig.

4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) 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.

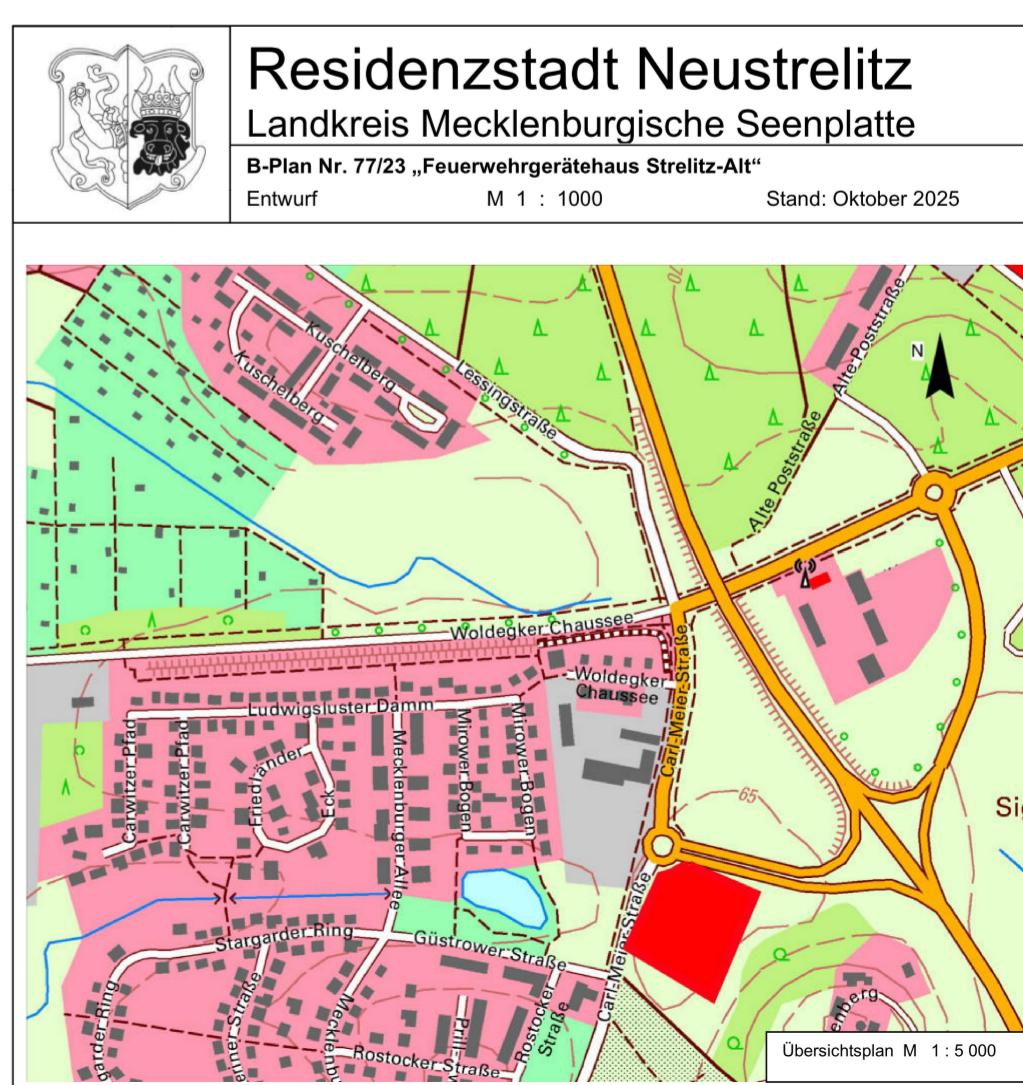
5. Nachrichtliche Übernahmen

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

5.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 8 ff.) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. § 5) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebaute Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigenpflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß §§ 106 und 107 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises MSE.

5.3 Gemäß § 18 (1) des Naturschutzausführungsgegesetzes (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboeden, 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 Verbots zu lassen kann. Ausgenommen hiervon sind u. a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln.

5.4 Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, hat außerhalb der Brut- und Vermehrungszeiten (März bis Juli) stattzufinden. Sollte das aus zwingenden bautechnischen Gründen nicht möglich sein, muss das Baufeld vor Beräumung auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Tierarten untersucht werden. Das Protokoll der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MSE unaufgefordert zuzusenden.



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 30.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Dies ist am 29.04.2023 ortsmäßig im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, veröffentlicht worden. Die Befreiung ist daran zu erkennen, 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 28.05.2023 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, Fr. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelagert.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am im „Strelitzer Echo“ ortsbüchig 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 zum Planentwurf eingegangene Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Satzung über den B-Plan „Feuerwehrgerätehaus Strelitz-Alt“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten 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

9. 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