

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 29/93 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) i.V.m. § 233(1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. Änderung LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 04.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29/93 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



Planzeichnerklärung

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

SO-K1 Klinikgebiet gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1
 SO-K2 Klinikgebiet gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.1.2
 TG1 Teilgebiet 1 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2.1)

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

0,6 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 9 m maximale Gebäudehöhe (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 1.2.1)

Bauweise überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3.1

--- Baulinie
 - - - - - Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen
 — Straßenbegrenzungslinie
 ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

✓ Verkehrsberuhigter Bereich
 Z Zufahrt
 A Fuß- / Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö öffentliche Grünflächen
 P private Grünflächen

Zweckbestimmung

○, ○, ○, ○ Parkanlage
 □, □, □, □ siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 M 1 Bezeichnung der Bereiche mit Maßnahmen II. Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

● zu erhaltende Bäume
 ● anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 ST Stellplätze
 ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

FD Flachdach
 PD Pultdach
 max 20° maximale Dachneigung

- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den als SO-K 1 festgesetzten Klinikgebieten folgende Nutzungen zulässig:
 - Funktions- und Versorgungsbereiche von Krankenhäusern und Kliniken,
 - Ärztehäuser, Arztpraxen,
 - Applikationsstellen,
 - Pflegeeinrichtungen,
 - Therapeutische Praxen,
 - Schwimm-/Thermalbäder, die im funktionalen Zusammenhang mit Kliniken bzw. Krankenhäusern stehen.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe der Gesundheitsbranche, sofern sie keine ruhebedürftigen Nutzungen beinhalten,
 - Personalwohnungen.
 - Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den als SO-K 2 festgesetzten Klinikgebieten folgende Nutzungen zulässig:
 - Pflegestationen/Bettenhäuser von Krankenhäusern und Kliniken
 - Kar-, Rehabilitations- und sonstige Pflegeeinrichtungen,
 - Anlagen des betreuten Wohnens,
 - Patientenhoteles,
 - Personalwohnungen.
 Ausnahmsweise können die gemäß Punkt 1.1.1. allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, sofern sie die allgemein zulässigen Nutzungen II. Punkt 1.1.2. nicht stören.
 - sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe der Gesundheitsbranche, sofern sie keine ruhebedürftigen Nutzungen beinhalten,
 - Personalwohnungen.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 9 m festgesetzt. Überschreitungen können gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie geringfügig oder nur auf Teile des betreffenden Gebäudes bezogen sind. Abweichend hiervon kann im Teilgebiet 1 ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Höhe der das Grundstück bzw. das betreffende Gebäude erschließenden Verkehrsfläche.
 - Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (II) kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise unter Berücksichtigung der Nummer 1.2.1. um ein Vollgeschoss überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen und deren Zufahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 % überschritten werden. Eine Ausnahme kann nur dann gewährt werden, wenn die Überschreitung der Grundfläche durch einen geringeren Versiegelungsgrad der zu befestigenden Flächen ausgeglichen wird.
 - Bauweise überbaubarer Grundstücksflächen
 - Gemäß § 22 (4) BauNVO darf in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Länge der Gebäude 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände überschreiten.
 - Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ausnahmsweise um bis zu 2 Metern zugelassen werden, wenn ein markantes Gebäudeteil auf der Baulinie gebaut wird.
 - Gemäß § 23 (3) BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Gebäudeteile um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das überschreitende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.
 - Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Innere SO-K 2 ist an Gebäuden vor ruhebedürftigen Räumen der stationären Pflege in Abhängigkeit von der Schallausbreitung anderer baulicher Anlagen ein Schallschutzmaß von 35 bis 40 dB zu gewährleisten. Die gleichen Schallschutzmaßnahmen von Außenbauteilen gelten im SO-K 1 je nach Ruhebedürftigkeit der betreffenden dahinterliegenden Räume. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere Schallschutzmaßnahmen der maßgebliche Außenpegel in entsprechend ausreichendem Umfang reduziert wird.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu realisieren:
 - Die mit M 1 gekennzeichneten nach § 20 LVwG M-V geschützten Biotope sind zu erhalten. Zusätzlich ist durchschnittlich pro 100 m² ein Wacholderbusch (*Juniperus communis*, aus Samen gezogen) unregelmäßig zu pflanzen. Für dort bestehende Gehölze gilt Punkt c) entsprechend.
 - Im Bereich der Flächen M 2 sind die dort ursprünglich vorhandenen Biotope nach den erforderlichen Geländemodifikationen durch Herstellung von Sandflächen ohne Oberbodenauftrag wieder herzustellen.
 - Die von den Teilflächen M 3 erstellten Steilhangabschnitte aus heimischen Gehölzarten (vorrangig Kiefernarthol) sind zu erhalten, jedoch mittels Pflegehilfen so auf-zubereiten, dass der Boden zwischen den Jungbäumen besonnt wird und parkartige Baumstrukturen entstehen.
 - Auf den Teilflächen M 4 ist die obere durchwurzelte Bodenschicht abzutragen, um auf dem weitgehend humusreichen Sandboden eine Silbergrotte bzw. Sandanger-reisen zu entwickeln. Alternativ hierzu ist die Übersichtung mit einer mindestens 30 cm dicken Schutz-Sand-Schicht, die 400 m² sind auf diesen Flächen vier Wacholderbäume (siehe Pk. a) sowie weitere vier Gehölze II. Pflanzliste 1 des Grünordnungsplans (GOP - Anlage 1 der Begründung zum B-Plan) unregelmäßig zu pflanzen. Für dort bestehende Gehölze gilt Punkt c) entsprechend.
 - Bei der Baumaßnahme des Krankenhauses anfallende Bodenansatz ist neben der Verwendung gemäß Punkt c), Satz 2, auf der Teilfläche M 5 zur Anlage landschaftsgerechter Hügel zu verwenden. Deren Bepflanzung mit Pflanzen weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ergänzend zu Punkt a) ist der Bodenansatz zur Abdeckung der nordöstlich des Plangebietes entlang der B 193 vorhandenen Erdabkippungen in einer Stärke von mindestens 50 cm zu verwenden (siehe Konflikt- und Maßnahmenplan zum GOP).

- Verfahrensvermerke:
- Die Stadtvertretung hat am 24.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) für das Gebiet „Ehemaliges GUS-Gelände östlich der Penzliner Straße“ beschlossen. Der vorliegende B-Plan umfasst eine Teilfläche dieses Gebietes. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.11.2002 örtlich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
 - Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 19.10.1995 und 10.01.2000 beauftragt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 31.01.1996 sowie am 22.01.2000.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 29.08. - 30.09.1995 durch öffentlichen Auslegung eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 21.08.1996 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Unterlagen zum Vorentwurf am 16.05.1995 sowie die Einlegung des B-Plans am 10.01.2000. Die Nachbargemeinden sind am 10.01.2000 beteiligt worden.
 - Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2000 bis zum 10.02.2006 während der Dienstzeiten (Mo, Mi, Do, 7.15 - 18.00 Uhr, Di, 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 5 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich bei den Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.12.2005 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
 - Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 04.05.2006 behandelt. Das Ergebnis ist bekannt gemacht worden.
 - Der B-Plan „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.05.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebildet.
 - Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 07.06.2006, der Kommunalaufsicht angelegt.
 - Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgeteilt.

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 07.02.2006 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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, 03.02.2006

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig dargestellt bezeugt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 06.06

Rechtsleiter

Darstellung ohne Normcharakter

○ vorhandene bauliche Anlagen
 — Flurstücksgrenzen
 17/14 Flurstücksnummer
 ↑ Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
 ● vorhandene Grundwassermessstelle

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Grundflächenzahl
Geschosshöhe	Bauweise
Dachform / Dachneigung	Teilgebiet

