

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 66/11 für das Gebiet "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 13.06.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66/11 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren)

1. Die Stadtvertretung hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 14.01.2012 öffentlich im "Streitler Echo" 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 sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 17.02.2012 dazu äußern kann.		
Neustrelitz, den	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 07.08.2012 - 06.09.2012 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.07.2012 im "Streitler Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 06.08.2012 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 07.09.2012 gebeten.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 06.08.2012 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 27.08.2012.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister
4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 06.08.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 07.09.2012.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 31.01.2013 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister
6. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 07.08.2012 - 06.09.2012 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 19.02. - 18.03.2013 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.02.2013 im "Streitler Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 18.02.2013 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 18.03.2013 gebeten.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister
7. Die Stadtvertretung hat am 13.06.2013 den B-Plan als Satzung beschlossen.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister
8. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister
9. Die Satzung über den B-Plan "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift" wird hiermit ausgesetzt.		
Neustrelitz, den	Siegel	Grund Bürgermeister

10. 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 "Streitler Echo" 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, den	Siegel	Grund Bürgermeister
Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:		

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
- Algemeine Wohngebiete (§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB § 19 BauNVO)
- II Zahl der Geschosse, ab Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO)
- II-III Zahl der Geschosse, ab Mindest- und Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO)
- II Zahl der Geschosse, zulässig (§ 9 (1) 1 BauGB § 20 BauNVO)
- TH 5,5 - 6,5 m Traufhöhe ab Mindest- und Höchstmaß
- OK 7,5 - 9,0 m Oberkante des Gebäudes ab Mindest- und Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung von baulichen Anlagen
- Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 (2) BauNVO)
- Nur Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (2) BauNVO)
- Stellung des Hauptbaubereichs/ Hauptfahrdirection
4. Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Öffentliche Fußflächen (§ 9 (1) 11 BauGB § 12 BauNVO)
- Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
- Zufahrt
- Fußweg
- privat
5. Grünflächen
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
- privat
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
7. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
- Einzelanlagen (sonstige Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) § 9 (6) BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete (§ 9 (6) BauGB)
- Grenze des städtischen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- ÖGa Carport/ Pkw Stellplätze/ Carportanlage
- St Pkw Stellplätze
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Baum
9. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V
- 22° Dachneigung 22°
- max. 45° Dachneigung maximal 45°, als Höchstmaß
- SD Satteldach
- vPD verstelltes Pultdach
- WD Walmdach
- ZD Zeltdach
10. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung
- bestehende Bebauung
- Parzellierungsvorschlag
- Abgrenzung Flurstücke
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Meter
- Nutzungsbezeichnungen
1. Art der baulichen Nutzung, Nummerierung der Teilgebiete
2. Zahl der Vollgeschosse
3. GRZ
4. Bauweise
5. Traufhöhe
6. Oberkante des Gebäudes
7. Dachform
8. Dachneigung

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" unzulässig.
- 1.2 Die in den Teilgebieten WA 7, WA 12 und WA 14 festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) können bis zu einer GRZ von 0,6 auch durch Hauptanlagen überschritten werden, sofern diese Überschreitung nicht aus einer Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Von Letzterem ausgenommen sind Terrassen im Sinne Nr. 2.4 und die erforderlichen Zuwegungen/Zufahrten. In den Teilgebieten WA 8 - 11, WA 13 und WA 15 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Bezugspunkt für die Bemessung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die festgesetzten Traufhöhen können ausnahmsweise bis maximal 10 % überschritten werden. Die festgesetzten Oberkanten der Gebäude können ausnahmsweise im geringfügigen Ausmaß überschritten werden; sie finden für die unter Nr. 4.4 beschriebenen Garagen keine Anwendung.
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.1 Abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise darf in Teilgebiet WA 7 die Länge der dort zulässigen Hauptgebäude 50 m überschreiten.
- 2.2 Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. Davon ausgenommen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Carportanlage.
- 2.3 Garagen der Einzelhäuser müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten; dies gilt nicht für das Teilgebiet WA 8.
- 2.4 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien kann ein städtebaulich vertretbares Vor- oder Zurücktreten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Über- oder Unterschreitung nicht mehr als 0,5 m beträgt. Abweichend davon dürfen Terrassen die hintere Baulinie um bis zu 3 m überschreiten.
- 2.5 Die festgesetzten Baugrenzen können durch Treppenanlagen, Lichtschächte, Balkone und Terrassen ausnahmsweise bis zu 4 m überschritten werden.
3. Grünordnerische Festsetzungen
- 3.1 Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist ab 200 m² Grundstücksfläche und pro vollendeten weiteren 200 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkröniger Laubbau zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen, sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In der Planzeichnung festgesetzte zu pflanzende Bäume können auf die Anzahl der Bäume nach Satz 1 angerechnet werden. Kann ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen nicht zugunsten werden, kann ihm auferlegt werden, die Durchführung derartiger Maßnahmen durch Dritte zu dulden. 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. Die Regelungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Pflege von Bäumen gelten entsprechend für die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.
- 3.2 Neben den in der Planzeichnung konkret festgesetzten Bäumen sollen für die gemäß Nr. 3.1 zu pflanzenden Bäume standortgerechte Laubbäume, mind. 1 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, verwendet werden. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.
4. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen
- 4.1 In den Teilgebieten WA 7 - 15 sind die Fassaden mit Putzflächen im Farbton RAL 9001 Cremeweiß auszuführen. Untergeordnete sowie vor- und zurückspringende Gebäudeteile müssen in Fassadenlinker Typ Wienerberger-Zehndorff sowie Fenster, Türen und Garagentore im Farbton RAL 7030 Steingrau ausgeführt werden.
- 4.2 Dachneigungen in den Teilgebieten WA 7 - 15 sind in naturrotem Ziegel auszuführen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen können auch begrünt werden. Zudem kann bei der Nutzung von Materialien zur Gewinnung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten wird und Anlagen dieser Art nicht aufgeständert ausgeführt werden. Im Übrigen kann bei Garagen und Nebenanlagen von der festgesetzten Dachneigung und Dachform abgewichen werden.
- 4.3 Einfriedungen von Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum sind mit Heckenpflanzungen, ausschließlich Hainbuche (Carpinus betulus), auszuführen. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,5 m. Entlang des Wartburggangs sind die Grundstücke innerhalb des Teilgebietes WA 7 einheitlich aus Mauerwerkspfeilern in hellem bis hellrotem Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und Ausfachungen, in hellem bis hellrotem Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 1,8 m, einzufrieden. Die im Bereich des Teilgebietes WA 5 vorhandene Mauer- und Stützmauer ist zu erhalten und instand zu setzen. Darüber hinausgehende Einfriedungen der Teilgebiete WA 4 und 5 sind entlang des Wartburggangs wie in Satz 3 beschrieben auszuführen.
- 4.4 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 vorhandene Mauerwerkswand als Trennwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet wird.
5. Nachrichtliche Übernahmen
- 5.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die untere Denkmalschutzhöhe zu benachrichtigen und der Fund, sowie die Fundstelle, bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 5.2 Für die als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DStG M-V) in der Fassung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), insbesondere die §§ 6 - 9.
- 5.3 Gemäß § 4 der Verordnung über den Denkmalschutzbereich der Stadt Neustrelitz, in dem der Geltungsbereich dieses B-Planes liegt, bedürfen die Errichtung, Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sowie Veränderungen, die schützenswerte Sichtbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.
- 5.4 Die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung laut Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) erlaubnis- oder anzeigepflichtig.
- 5.5 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden, sind gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Ausnahmen von diesen Verboten kann die untere Naturschutzbehörde zulassen. Ausgenommen sind u. a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Eskastanie) und Pappeln.
6. Hinweise
- 6.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets für den historischen Stadtkern von Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.94) sowie im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.93. Daraus folgt, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt bedarf.
- 6.2 Das Plangebiet liegt im Stadumbaugebiet der Stadt Neustrelitz (gemäß §§ 171a ff. BauGB).
- 6.3 Nähere Regelungen zur Realisierung des Bebauungsplans und zur Durchsetzung der mit ihm beabsichtigten Ziele wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin und der Stadt Neustrelitz getroffen.

