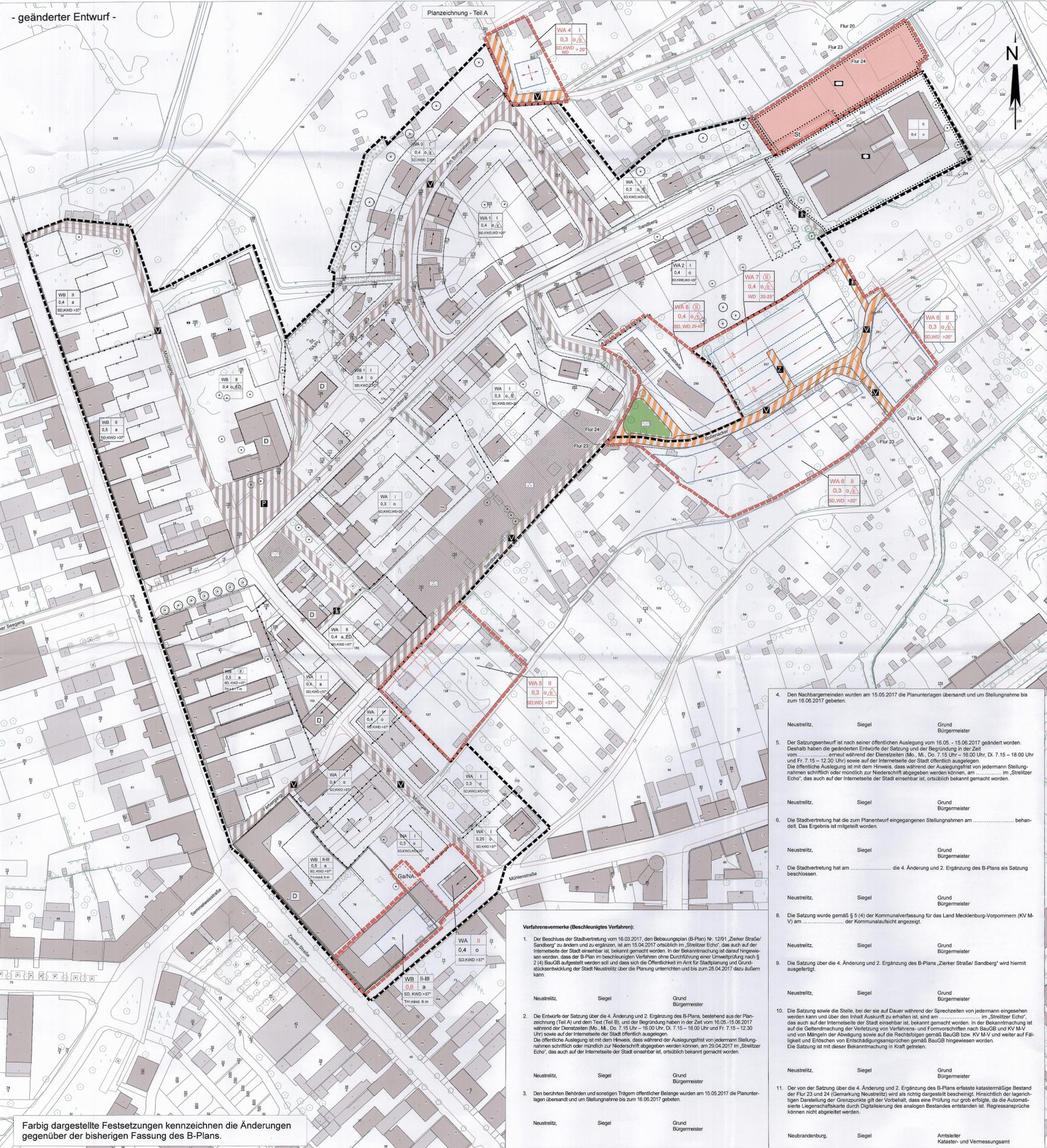


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg"

Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 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 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- geänderter Entwurf -



Verfahrensmerkmale (Beschleunigtes Verfahren):

- Der Beschluss der Stadtvertretung vom 16.03.2017 über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12/91 „Zierker Straße/ Sandberg“ zu ändern und zu ergänzen ist am 15.05.2017 öffentlich 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.
- Die Entwürfe der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind der Begründung haben in der Zeit vom 16.05.-15.06.2017 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 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 29.04.2017 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Den berichten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 15.05.2017 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 16.06.2017 gebeten.

4. Den Nachbargemeinden wurden am 15.05.2017 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 16.06.2017 gebeten.

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

5. Der Satzungsentwurf ist nach seiner öffentlichen Auslegung vom 16.05.-15.06.2017 geändert worden. Deshalb haben die geänderten Entwürfe der Satzung und der Begründung in der Zeit vom erneut während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 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“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, öffentlich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

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

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat am die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

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

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans „Zierker Straße/ Sandberg“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, _____ 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 „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 Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungssachen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

11. Der von der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans erfasste katastrmäßige Bestand der Flur 23 und 24 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerichtigten 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.

Neustrelitz, _____ Siegel _____ Grund
Bürgermeister

Neubrandenburg, _____ Siegel _____ Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

Farbig dargestellte Festsetzungen kennzeichnen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans.

Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 1-8** Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 1-8 gem. § 4 BauNVO
- WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
- WB 1** Besonderes Wohngebiet Teilgebiet 1 gem. § 4a 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

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung des Hauptbaukörpers

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportanlagen
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung**
 - Fuß- / Radweg
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung**
 - öffentliche Grünanlage
 - private Grünanlage

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12/91
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gartenanlage „Bollnacker“ zu belastende Flächen

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

- SD** Satteldach
- KWD** Krüppelwalmdach
- WD** Walmdach
- 20 – 25 °** Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß
- >37 °** Dachneigung des Hauptgebäudes größer als 37 °

Darstellung ohne Normcharakter

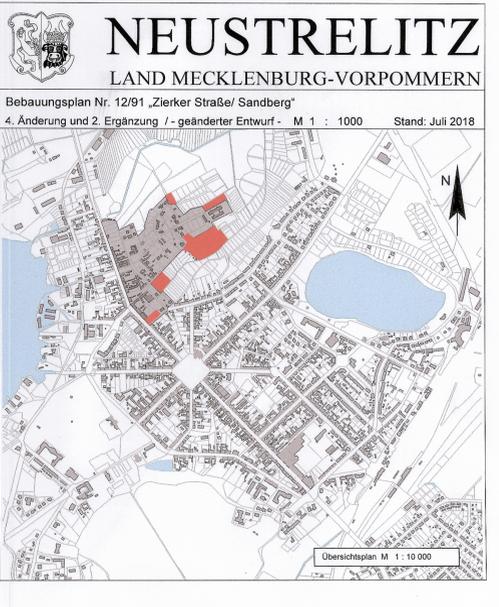
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- geplante Grundstücksgrenzen
- Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
max. Gebäudehöhe	Dachform, Dachneigung

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird folgende Nr. 2.3 angefügt:
„In den Teilgebieten WA 5 und WA 6 kann von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurückgetreten werden, sofern der zurücktretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.“
- Unter Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:
„Abweichend hiervon sind diese Anlagen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen allgemein zulässig.“
- In der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird zwischen den bisherigen Sätzen 1 und 2 folgender Satz eingefügt:
„Zudem können Einfriedungen in den Teilgebieten WA 5 bis WA 8 auch mit transparent gestalteten Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) ausgebildet werden.“
- Unter Nr. 4.4 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:
„Diese Regelung gilt auch für die Teilgebiete WA 5 bis WA 8.“



Satzung der Stadt Neustrelitz über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg"

Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1075), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Farbig dargestellte Festsetzungen kennzeichnen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans.

Verfahrensvermerke (Beschieunigtes Verfahren):

- Der Beschluss der Stadtvertretung vom 16.03.2017, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12/91 "Zierker Straße/ Sandberg" zu ändern und zu ergänzen, 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.
- Die Entwürfe der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 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 29.04.2017 im "Strelitzer Echo", das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.
- Den Nachbargemeinden wurden am die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans "Zierker Straße/ Sandberg" wird hiermit ausgefertigt.
- 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

WA 4-9 Allgemeines Wohngebiete Teilgebiet 4-9 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

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportanlagen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Fuß- / Radweg
- verkehrsberuhigter Bereich
- Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- öffentliche Grünanlage

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12/91
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gartenanlage „Bollenacker“ zu belastende Flächen

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

- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- WD Walmdach
- 20 – 25 ° Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß
- >37 ° Dachneigung des Hauptgebäudes größer als 37 °

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- 260 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- geplante Grundstücksgrenzen
- Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
max. Gebäudehöhe	Dachform, Dachneigung

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1. Unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird folgende Nr. 2.3 angefügt:

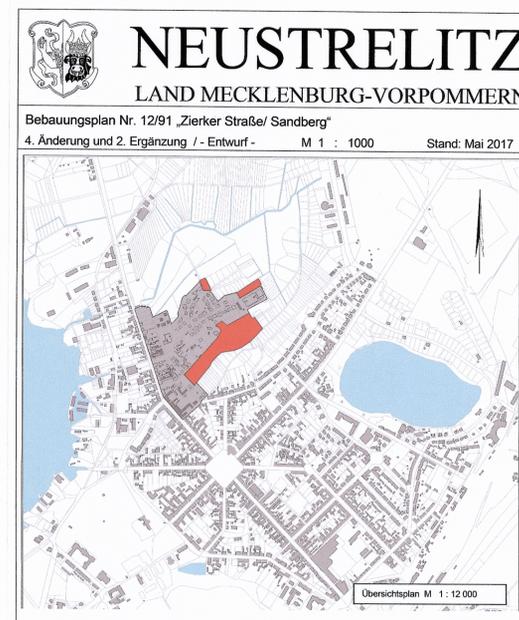
„In den Teilgebieten WA 5 bis WA 7 kann von der festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurückgetreten werden, sofern der zurücktretende Gebäudeteil nicht mehr als 1/3 der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.“

2. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 wird zwischen den bisherigen Sätzen 1 und 2 folgender Satz eingefügt:

„Zudem können Einfriedungen in den Teilgebieten WA 5 bis WA 8 auch mit transparent gestalteten Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) ausgebildet werden.“

3. Unter Nr. 4.4 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:

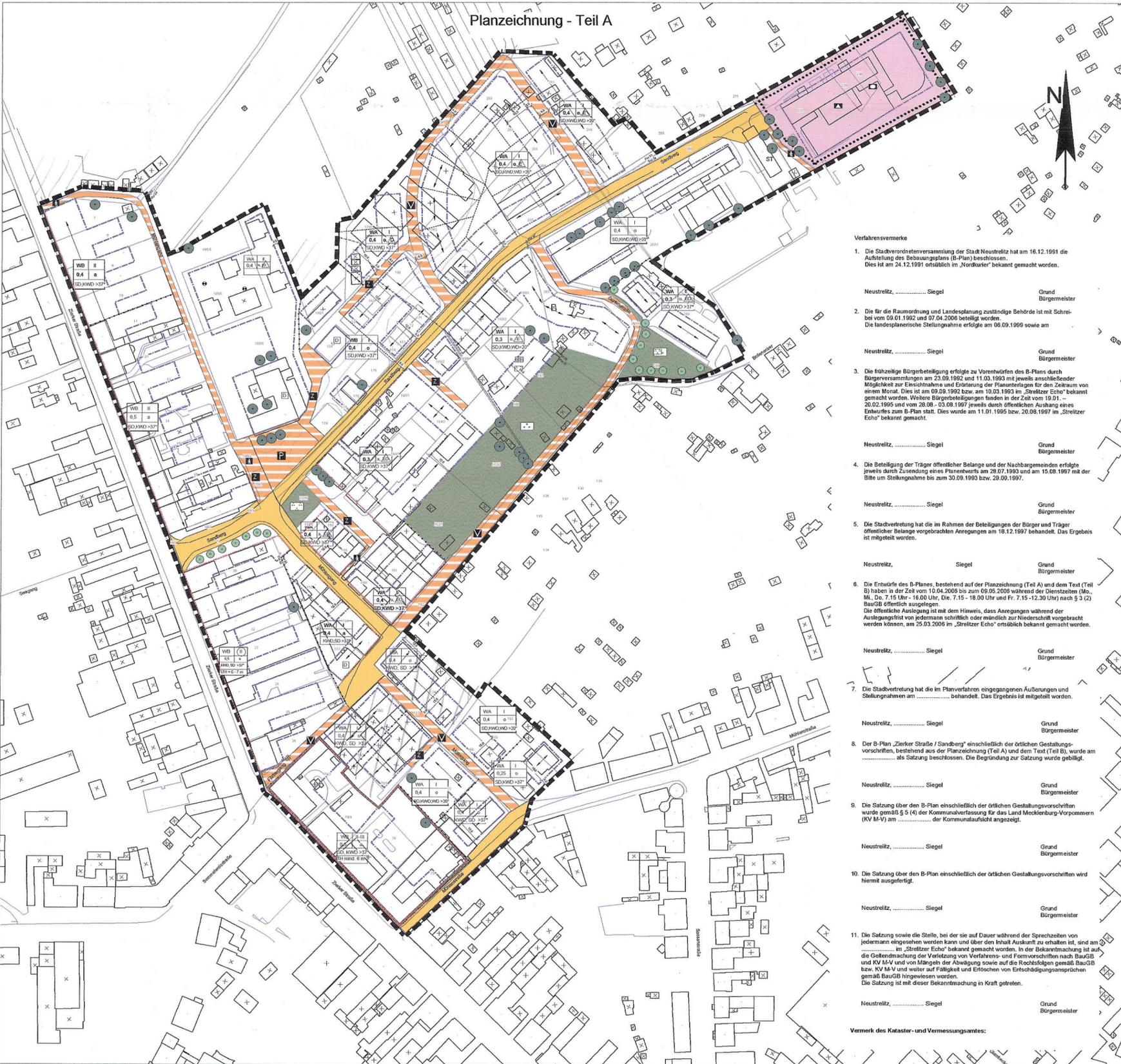
„Diese Regelung gilt auch für die Teilgebiete WA 5 bis WA 8.“



Übersichtsplan M 1:12000

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 12/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG-LBAuO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.12/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



- Verfahrensvermerk**
- Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 16.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 24.12.1991 öffentlich im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 09.01.1992 und 07.04.2006 beauftragt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 06.09.1999 sowie am
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte zu Vorkonferenzen des B-Plans durch Bürgerversammlungen am 23.09.1992 und 11.03.1993 mit jeweils anschließender Möglichkeit zur Einsichtnahme und Erörterung der Planunterlagen für den Zeitraum von einem Monat. Dies ist am 09.09.1992 bzw. am 10.03.1993 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. Weitere Bürgerbeteiligungen fanden in der Zeit vom 19.01. 20.02.1995 und vom 28.08. - 03.09.1997 jeweils durch öffentlichen Aushang eines Entwurfs zum B-Plan statt. Dies wurde am 11.01.1995 bzw. 20.09.1997 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte jeweils durch Zusendung eines Planentwurfs am 28.07.1993 und am 15.08.1997 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.09.1993 bzw. 29.09.1997.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 18.12.1997 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 10.04.2006 bis zum 09.05.2006 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 18.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15-12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung nicht von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.03.2006 im "Strelitzer Echo" öffentlich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - Der B-Plan "Zierker Straße/Sandberg" einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - 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 der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
 - 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" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB 7 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
- Vermerk des Kataster- und Vermessungsamtes:**

- Planzeichnerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - WB Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
 - MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
 - TH Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung möglich
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Firstrichtung der straßenseitigen Bebauung
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - ▲ Schule
 - Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- ▲ Fußgängerbereich
 - P Parkplatz
 - V verkehrsberuhigter Bereich
 - Z Zufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - offentliche Grünanlage
 - private Grünanlage
 - anzupflanzender Einzelbaum
 - zu erhaltende Einzelbäume
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
- Geltungsbereich Sanierungsgebiet
 - D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - St Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO M-V)
- SD Satteldach
 - KWD Krüppelwalmdach
 - WD Walmdach
 - >20° Mindestmaß der Dachneigung ist 20°
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen
 - 165 Flurstücknummer
 - Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
 - 63,5 Höhenangabe u. NN in m
 - zu erhaltende Grundwassermessstellen
- Nutzungsschablone
- | Baugebiet | Geschosshöhe |
|---------------------------|-------------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Dachform max. Dachneigung | Gebäudehöhe (OKG) |

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- In den allgemeinen Wohngebieten sind aufgrund die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung.
 In den besonderen Wohngebieten sind alle Ausnahmen lt. § 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
 - Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss (I) kann auf den Grundstücken, für die eine Dachneigung mit mehr als 37 Grad festgesetzt ist, ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden. Dabei darf die Gebäudehöhe eines auf einem angrenzenden Grundstück bestehenden Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Grenzen zwei Grundstücke mit in der Höhe unterschiedlichen Gebäuden an, ist die größere Gebäudehöhe maßgebend.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- In der abweichenden Bauweise müssen bauliche Anlagen jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Für zum Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plans unbebaute Grundstücke kann ausnahmsweise hiervon abgewichen werden. Grenz ein Grundstück südlich an eine Verkehrsfläche bzw. ist der auf den Grundstücken vorhandene Bestand auch auf bzw. nahe der südlichen Grundstücksgrenze errichtet worden, kann auch ein Heranbauen an diese bzw. ohne Unterschreitung der Grenzabstände zu dieser Grundstücksgrenze zugelassen werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenbegrenzenden) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
- Stellplatzanlagen sind einzugründen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
 - Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) verwendet werden.
- 4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 LBAuO M-V**
- Die Dächer der straßenbegrenzenden Bebauung der besonderen Wohngebiete sind mit einem durchgehenden First und einem symmetrischen Dachprofil auszubilden. Gaupen sind dort nur als Giebelgaupen auszuführen. Der lichte Abstand von Dachaufbauten untereinander soll mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortsgang soll der lichte Abstand von Dachaufbauten mindestens 2,00 m betragen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/2 der Firstlänge betragen.
- Die Fenster von Dachaufbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als die Fenster in der Obergeschosse der Gebäudefassade.
- Die Festsetzungen der Dachform in den besonderen Wohngebieten beziehen sich auf die straßenbegrenzende Bebauung. Baukörper, die an diese Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich anschließen, sind mit geeigneten Dächern zu versehen (Sattel, Krüppelwalmdach oder Pultdach).
- Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen können städtebaulich bzw. mit den Sanierungs-/Erhaltungszielen vereinbare Ausnahmen (siehe Pkt. 6.1 und 6.2) zugelassen werden.
- In den besonderen Wohngebieten sind Gebäude, die aufgrund dieses B-Plans errichtet werden, mit verputzten Fassaden in hellen bis mittleren Naturtönen auszuführen. Für die allgemeinen Wohngebiete sind daneben auch rote oder gebrochene Ziegelverblendungen zulässig. Untergeordnete Fassadenteile sind abweichend auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
 - Einfriedrungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder aus Holz mit senkrechter Lattung auszubilden. Die Höhe dieser Einfriedrungen darf maximal 1,20 m betragen.
- 5. Nachrichtliche Übernahmen**
- Im Bereich der Einmündung des Müllerganges in der Mühlenstraße befinden sich Vermessungsmarken des Kataster- und Vermessungsamtes. Gemäß § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster sind diese zu schützen.
 - 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 Fundes 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 für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
 - Für die entsprechend als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.98 (insbesondere §§ 6-9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmale ist hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DSchG M-V Anwendung, d. h. jegliche Veränderung an Denkmälern ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.
 - Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebaubarer Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWVG der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).
- 6. Hinweise**
- Für die Grundstücke der besonderen Wohngebiete, die an die Zierker Straße grenzen, sowie die Flurstücke 78, 79/2 und 153 - 155 gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.93.
 - Die unter 6.1. genannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.94).

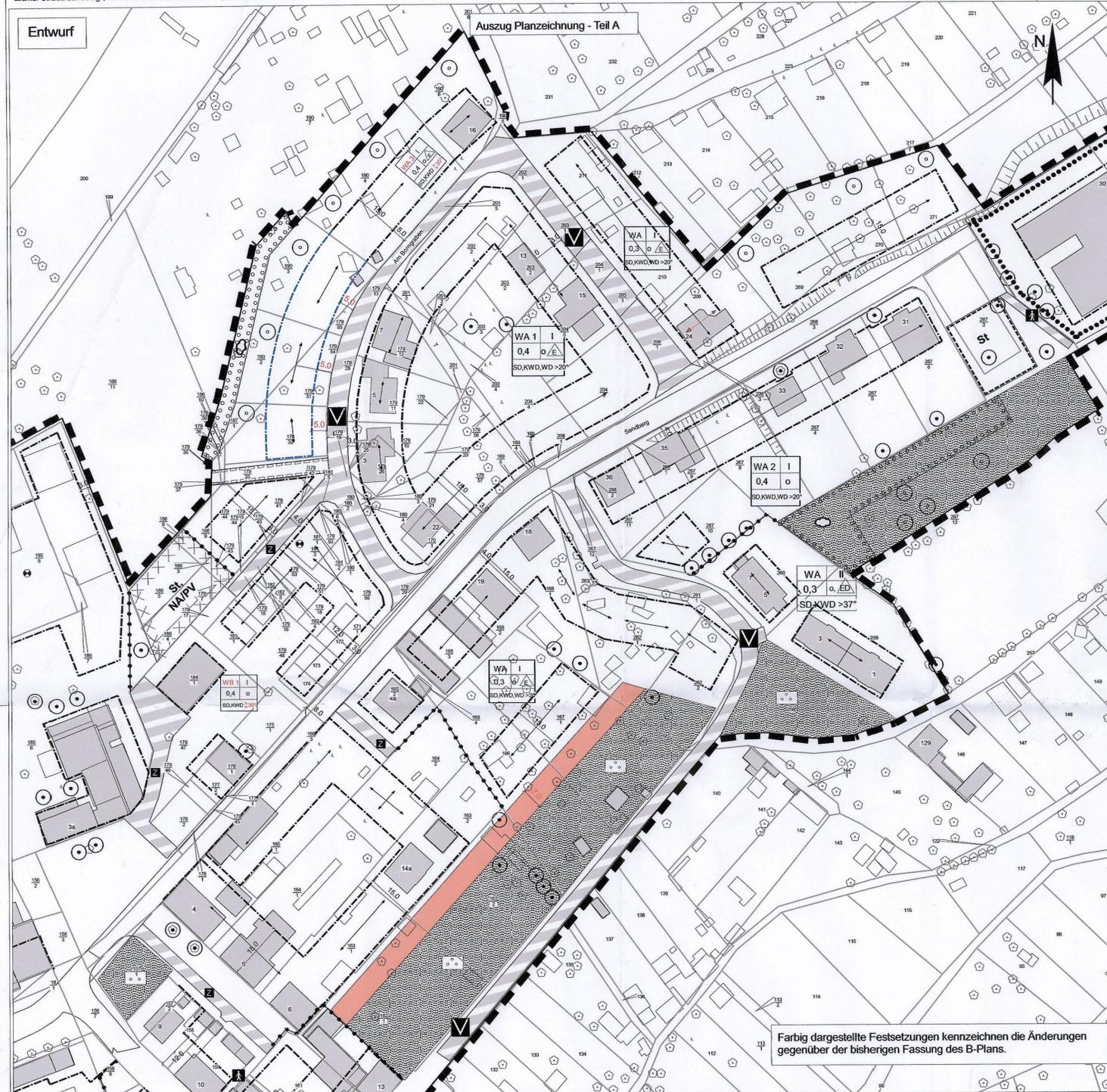


Satzung der Stadt Neustrelitz über die dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (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 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgenden Satzungs des Bebauungsplans Nr. 12/91

Entwurf

Auszug Planzeichnung - Teil A



Farbig dargestellte Festsetzungen kennzeichnen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans.

Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 1-3** Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 1-3 gem. § 4 BauNVO
- WB 1** Besonderes Wohngebiet Teilgebiet 1 gem. § 4a BauNVO
- MH** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
- TH** Traufhöhe

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

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung möglich
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- - - -** Baulinie
- Firstrichtung der straßenseitigen Bebauung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- ▲** Schule
- ◻** Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte

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

- ▭** Straßenverkehrsflächen
- ▭** Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ▲** Zweckbestimmung
- ▲** Fuß- / Radweg
- P** Parkplatz
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- Z** Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ▨** Grünflächen
- ▨** Zweckbestimmung
- ▨** öffentliche Grünanlage
- ▨** private Grünanlage

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

- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenpflanzung)
- anzupflanzender Einzelbaum
- zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- ▭** Denkmalbereich
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- ▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ▭** Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- NA/PV** Nebenanlagen/Photovoltaikanlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ▭** Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Neustrelitz zu belastende Flächen
- ▨** Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

- SD** Satteldach
- KWD** Krüppelwalmdach
- WD** Walmdach
- >20°** Dachneigung des Hauptgebäudes größer als 20°
- ≥30°** Dachneigung des Hauptgebäudes ist mindestens 30°

Darstellung ohne Normcharakter

- ▭** vorhandene bauliche Anlagen
- ▭** Flurstücksgrenzen
- 262** Flurstücksnummer
- 4.0** Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- 63,5** Höhenangabe u. NN in m
- zu erhaltende Grundwasserstellen
- ▭** geplante Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bäume

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschlosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Gebäudehöhe(OKG)	

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- In der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 wird im Satz 1 die Formulierung „(...)“ sowie in dem als WA 2 festgesetzten Teilgebiet (...) wie folgt geändert und ergänzt (...) sowie in dem als WA 2, WA 3 und WB 1 festgesetzten Teilgebieten (...). Zudem wird im Satz 2 dieser textlichen Festsetzung hinter (...) eines auf einem angrenzenden Grundstück bestehenden Hauptgebäudes“ folgender Wortlaut eingefügt „sowie eine Dachneigung von 30 Grad“.
- Unter Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:
„Zudem sind Unterschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen unter Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 ausnahmsweise zulässig.“
- Im Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 wird hinter (...) sowie ausnahmsweise auch“ die Formulierung „Ziegelverblendungen in hellen bis mittleren Farbtönen, Fassaden in roten Farbtönen und“ eingefügt.

Verfahrensvermerke (Vereinfachtes Verfahren):

- Die Entwürfe der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom ... 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) 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 ... im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am ... die 3. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

- Die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans „Zierker Straße/Sandberg“ wird hiermit ausfertigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

- 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“ 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.

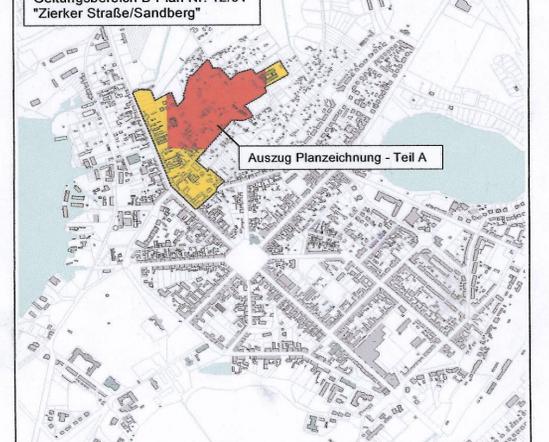
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 12/91 „Zierker Straße/Sandberg“
3. Änderung (Entwurf) M 1 : 1000 Stand: Januar 2013

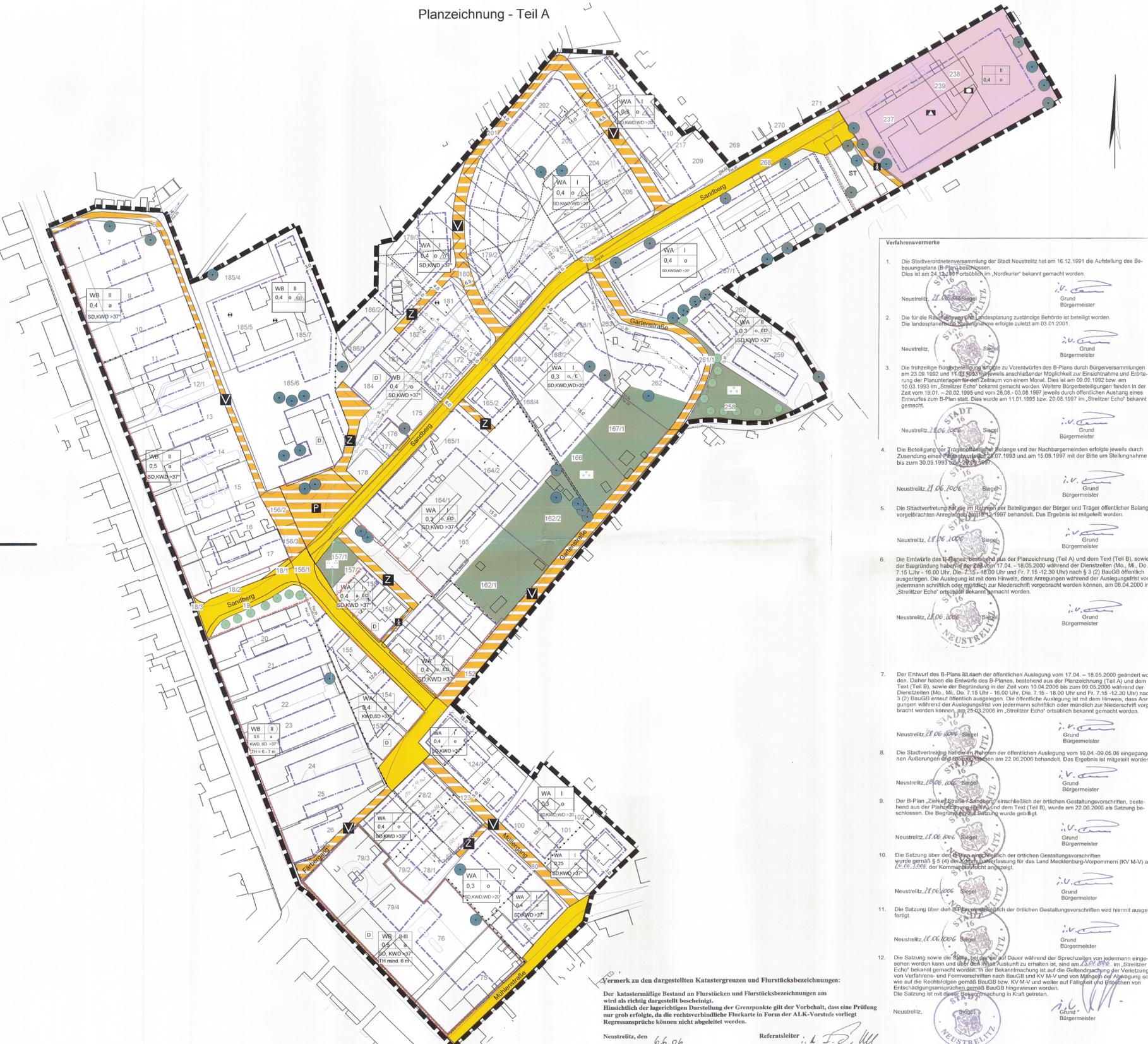
Geltungsbereich B-Plan Nr. 12/91 „Zierker Straße/Sandberg“



Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 12/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg"

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 BauGB i.d.F. 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 das Gesetz vom 16.12.2003 (GVBl. M-V S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung - Teil A



Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:
Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Flurpunkte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.

Neustrelitz, den 6.6.06 Referatsleiter: *[Signature]*

- ### Verfahrensvermerk
1. Die Stadtordnungsversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 16.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 24.12.1991 förmlich im "Nordkurier" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Grund-Bürgermeister
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Die Landesplanung hat seine Zustimmung am 03.01.2001 erteilt.
Neustrelitz, *[Signature]* Stadt
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte zu Vorentwürfen des B-Plans durch Bürgerversammlungen am 23.09.1992 und 11.03.1993 sowie anschließender Möglichkeit zur Einsichtnahme und Erörterung in Planungsausschüssen der Stadt. Dies ist am 09.02.1992 bzw. am 10.03.1993 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden. Weitere Bürgerbeteiligungen fanden in der Zeit vom 19.01. - 20.02.1995 und vom 28.08. - 03.09.1997 jeweils durch öffentliche Auslagen eines Entwurfs zum B-Plan statt. Dies wurde am 11.01.1995 bzw. 20.08.1997 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Bürgermeister
 4. Die Beteiligung von Trägervereinen, Belange und der Nachbargemeinden erfolgte jeweils durch Zusendung eines Beteiligungsvertrages am 27.07.1993 und am 15.08.1997 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 30.09.1993 bzw. 20.09.1997.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 5. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 18.12.1997 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 6. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben am 17.04. - 18.05.2006 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) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.04.2006 im "Strelitzer Echo" ersatzlos bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 7. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 17.04. - 18.05.2006 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 10.04.2006 bis zum 09.05.2006 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7:15 Uhr - 16:00 Uhr und Fr. 7:15 - 12:30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.04.2006 im "Strelitzer Echo" ersatzlos bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 8. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 10.04.-09.05.06 eingegangenen Anregungen und Anregungen am 22.06.2006 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 9. Der B-Plan "Zierker Straße/Sandberg" einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist als Satzung bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 10. Die Satzung über die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg" wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalabstimmungsordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) am 22.06.2006 in der 18. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 11. Die Satzung über die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg" wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalabstimmungsordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) am 22.06.2006 in der 18. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister
 12. Die Satzung sowie die Planzeichnung sind auf Dauer während der Sitzungen von jedem eingesehen werden kann und über die Dauer der Sitzungen zu erhalten ist, sind am 02.07.2006 im "Strelitzer 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 Möglichkeiten der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV-M-V und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden.
Neustrelitz, *[Signature]* Siegel Grund-Bürgermeister

Planzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

0.4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. III
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
TH	Traufhöhe

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

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung möglich
e	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - -	Baugrenze
- - - - -	Baulinie
→ - - - -	Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]	Flächen für den Gemeinbedarf,
[Symbol]	Schule
[Symbol]	Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte

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

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

[Symbol]	Fuß- / Radweg
[Symbol]	Parkplatz
[Symbol]	verkehrsberuhigter Bereich
[Symbol]	Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

[Symbol]	Grünflächen
[Symbol]	Zweckbestimmung
[Symbol]	öffentliche Grünanlage
[Symbol]	private Grünanlage
[Symbol]	anzupflanzender Einzelbaum
[Symbol]	zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

[Symbol]	Denkmalbereich
[Symbol]	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

[Symbol]	unterirdische Regenwasserleitung
[Symbol]	unterirdische Schutzwasserleitung
[Symbol]	unterirdische Trinkwasserleitung

Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
[Symbol]	Stellplätze
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
[Symbol]	Mit Leitungsrufen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ zu belastende Flächen

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

SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalddach
WD	Walddach
>20°	Dachneigung des Hauptgebäudes größer als 20°

Darstellung ohne Normcharakter

[Symbol]	vorhandene bauliche Anlagen
[Symbol]	Flurstücksgrenzen
[Symbol]	Flurstücksnummer
[Symbol]	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
[Symbol]	Höhenangabe u. NN in m
[Symbol]	zu erhaltende Grundwasserstandorten
[Symbol]	geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsgebäude

Bauget	Geschoßzahl
Grundf	Grundflächenzahl
Bauwei	Bauweise
Dachform	max. Dachneigung
Gebäudehöhe	(GK)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung. In den besonderen Wohngebieten sind alle Ausnahmen lt. § 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden (Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
4. Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss (I) kann auf den Grundstücken, für die eine Dachneigung mit mehr als 37 Grad festgesetzt ist, ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden. Dabei darf die Gebäudehöhe eines auf einem angrenzenden Grundstück bestehenden Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Grenzen zwei Grundstück mit in der Höhe unterschiedlichen Gebäuden an, ist die größere Gebäudehöhe maßgebend.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. In der abweichenden Bauweise müssen bauliche Anlagen jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze herangebauet werden. Für zum Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plans unbebaute Grundstücke kann ausnahmsweise hiervon abgewichen werden. Der Grenzpunkt liegt auf der Südseite der Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Erteilung des Bescheidens an die Baugrenze anliegend sind. Eine Verkehrsfläche bzw. der auf den Grundstücken vorhandene Bestand auch auf bzw. nahe der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, kann auch ein Heranbau an diese bzw. eine Unterschreitung der Grenzlinie zu dieser Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- 2.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten höfseitigen (abwärts) abgewandten) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden. Dabei darf ein Mindestabstand zum Kronbereich eines zu erhaltenden Baums gemäß Nr. 3.2. von 1,5 m nicht unterschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn eine Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Satz 2 gilt für diese Anlagen entsprechend.

3. Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1. Auf den privaten Grünflächen darf je Grundstück eine Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche mit maximal 4 m Breite in wasserdurchlässiger Befestigung errichtet werden.
- 3.2. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstigen mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubar Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronbereichs von der Baugrenze) sind vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kann ein Eigentümer oder Nutzerbereich eines Grundstück 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, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden. Ein Schutz vor Beschädigungen ist i. d. R. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronbereich von 1,5 m einhalten.
- 3.3. Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angelegten 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die bei Berechnung der zulässigen überbaubaren Grundfläche zu Grunde zu legen ist. Hier vorhandener Baumbestand kann auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 3.4. Stellplatzanlagen sind einzurichten und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
- 3.5. Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte, mindestens 3 x verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 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. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)

- 4.1. Die Dächer der straßenbegleitenden Bebauung der besonderen Wohngebiete an der Zierker Straße sind mit durchgehendem First und symmetrischem Dachprofil in roten Farbtönen auszuführen. Der lichte Abstand von Dachaufbauten untereinander soll mindestens 1,50 m betragen. Zum Ortigen soll der lichte Abstand von Dachaufbauten mindestens 2,00 m betragen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäude sollte darf nicht mehr als 1/2 der Firstlänge betragen. Die Fenster von Dachaufbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als die Fenster in der Obergeschosse der Gebäudeansätze. Baukörper, die an diese Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich anschließen, können auch als Putzdach ausgebildet werden. Dort und im übrigen Plangebiet sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Ziegeledeckungen zulässig. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen können standortüblich bzw. mit den Sanierungs-Einhaltungszielen vereinbar Ausnahmen (siehe Pkt. 6.1 und 6.2) zugelassen werden.
- 4.2. In den besonderen Wohngebieten, die an die Zierker Straße grenzen, sind aufgrund dieses B-Plans errichtete Gebäude mit hellen bis mittleren Farbtönen auszuführen. Für die allgemeinen und abstrichen besonderen Wohngebiete sind daneben auch rote oder gelbe Farbtöne sowie ausnahmsweise auch Holzfasernen zuzulässig. Straßenseitige Fassadenteile sind abweichend auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
- 4.3. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder aus Holz mit senkrechter Haftung auszuführen. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1. Im Bereich der Einmündung des Müllerganges in die Mühlengraben befindet sich Vermessungsmerkmale des Kataster- und Vermessungsamtes. Gemäß § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster sind diese zu schützen.
- 5.2. 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 Beseitigung des Denkmalsitzes der Bodenkenntnis und der Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 5.3. Für die entsprechend als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen sowie den im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Teil des Denkmalbereichs der Stadt Neustrelitz gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.1998 (insbesondere §§ 6-9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmalsitzes wird hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DStG M-V Anwendung, d. h. jegliche Veränderung an Denkmälern ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.
- 5.4. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächenwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Entleerung von Niederschlagswasser, Befestigungsbauwerke) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWVG die untere Wasserbehörde des Landes (siehe auch Nr. 6.4).

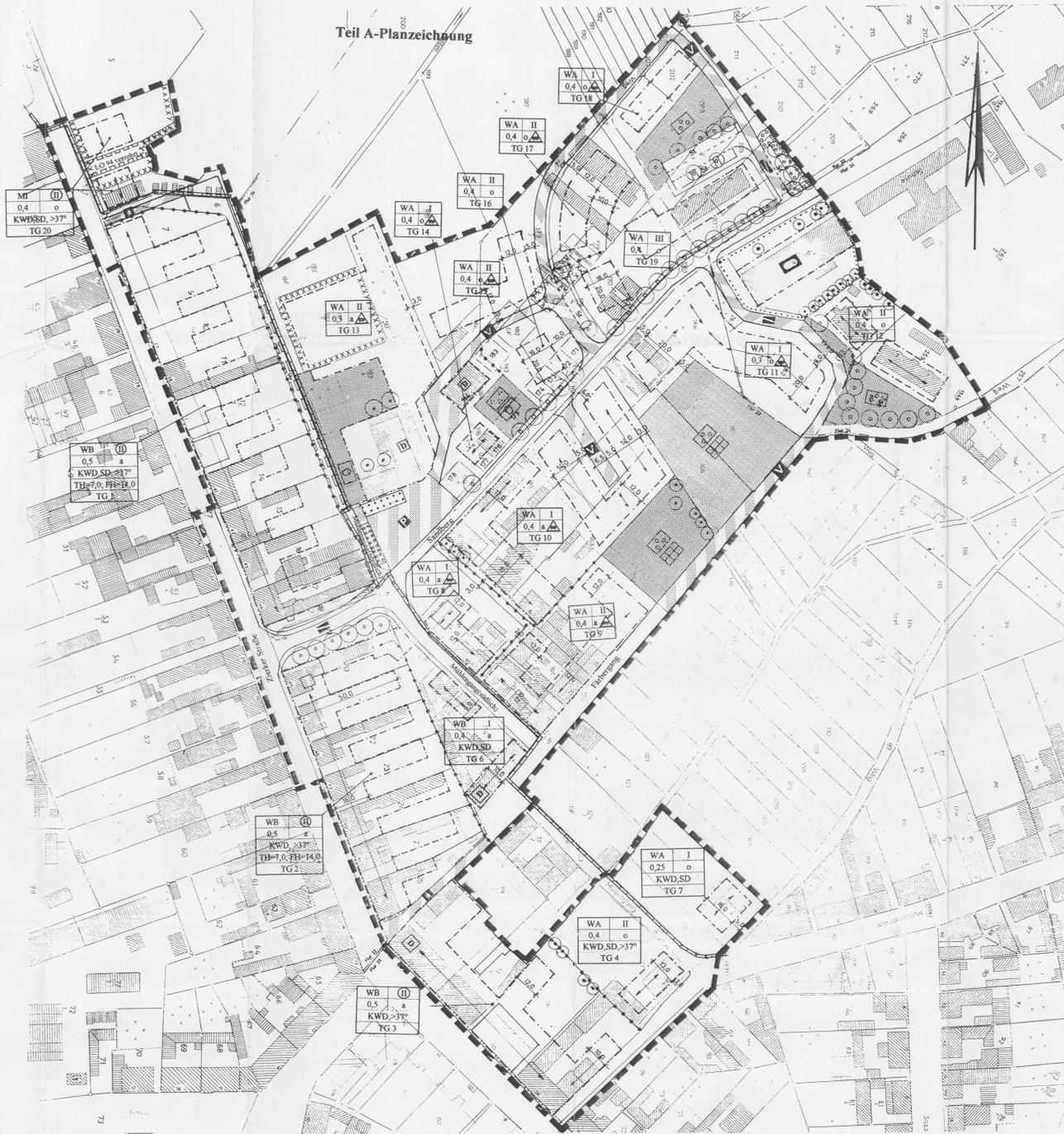
6. Hinweise

- 6.1. Für die Grundstücke der besonderen Wohngebiete, die an die Zierker Straße grenzen, sowie die Flurstücke 78, 79/2 und 153-155 der Flur 22 gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.1993.
- 6.2. Die unter 6.1. genannten Grundstücke liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.1994).
- 6.3. Das Plangebiet, außer die Flurstücke 100-102, 124/1 und 209 - 211 der Flur 23, liegt im Stadtbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.
- 6.4. Für die ehemaligen Standorte einer Maschinenfabrik (Flurstücke 78/2 und 124/1), eines Kfz-Wasch- und Pflegedienstes (Flurstück 185/3) für sowie eines Badenderhauses (Flurstück 181) wird auf das Vorliegen von Altlastenuntersuchungsberichten hingewiesen (siehe Begründung zum B-Plan). Eine Nutzung von Grundwasser sowie das gezielte Versickern von Niederschlagswasser auf diesen Standorten nicht zulässig. Bei Bodenarbeiten innerhalb dieser Flächen soll eine fachtechnische Baubegleitung erfolgen.



Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 12/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Zierker Straße/Sandberg“

- Entwurf / 2. Änderung -



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - WB Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
 - MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 - TH Trauhöhe
 - FH Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - a abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung möglich
 - E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Firstrichtung der straßenseitigen Bebauung
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Flächen für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - A Fußgängerbereich
 - P Parkplatz
 - V verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - o öffentliche Grünanlage
 - a private Grünanlage
 - o Spielplatz, öffentlich
 - a Dauerkleingärten
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o anzupflanzender Einzelbaum
 - a anzupflanzende Sträucher/Hecken
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
 - o zu erhaltende Einzelbäume
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- D Geltungsbereich Sanierungsgebiet
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - ST Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hier: Zugang/Unterhaltung Graben L094
 - mit Fahrrecht zu belastende Fläche
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO M-V)
- SD Satteldach
 - KWD Krüppelwalddach
 - >37° Mindestmaß der Dachneigung ist 37°
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen
 - 165 Flurstücksnr.
 - 63,5 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
 - 63,5 Höhenangabe u. NN in m
 - Fahrtrichtung geplant
 - TG Teilgebietsbezeichnung
 - Hinweis: TG 5 wurde im Verfahren aus dem Geltungsbereich der Planung genommen
- Nutzungsschablone
- | Baugebiet | Geschosshöhe |
|------------------|--------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| max. Gebäudehöhe | Dachform |
| (OKG) | Dachneigung |

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Mischgebiet (Teilgebiet 20) sind aufgrund § 1 (5) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Tankstellen und
 - Gartenbetriebe
- nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit sonstigen Gewerbebetrieben gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO stehen.
- In den WA-Teilgebieten sind aufgrund § 1 (6) BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbetriebe und
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 (1) BauNVO als Bezugspunkt die Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche heranzuziehen.
- 2. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**
- In den WA-Teilgebieten 16 und 19 sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze und Garagen sind hier außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen unzulässig.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
- 3.1 Zur Befestigung von Geh- und Radwegen, Hofflächen und Stellplätzen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.
- 3.2 Auf den umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorwiegend einheimische Gehölze (je 15 - 20 m² Fläche ein Baum und je 1 m² Fläche ein Strauch) anzupflanzen.
- Auf den im Plangebiet gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume als Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm folgender Arten anzupflanzen:
- An der Straße A („Sandberg“) u. Fährbergang
 - Tilia cordata „Greenspire“ (Winterlinde)
 - Bäume zur Parkplatzbegrünung
 - Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitzahorn)
 - Crataegus laevalei (Lederdom)
 - Spielplätze und private und öffentliche Grünflächen
 - Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitzahorn)
 - Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 - Betula pendula (Birkel)
 - Prunus avium „Plena“ (Vogelkirsche gefülltblühend)
 - Quercus robur (Eiche)
 - Tilia cordata „Greenspire“ (Winterlinde)
- (Hinweis: Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sowie auf den öffentlichen und privaten Kinderspielflächen dürfen Arten, die für den menschlichen Verzehr ungenießbar bzw. giftige Teile enthalten, nicht gepflanzt werden.)
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrün und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen. Die Baumscheiben (unversiegelte Flächen und die zu pflanzenden Bäume) müssen mindestens 4 m² betragen und sind gegen Befahren und Verdichten zu schützen.
- 4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 LBauO M-V**
- 4.1. Dachneigung**
- Zulässig sind für die WB-, WA- und MI-Teilgebiete rote bis rotbraune Ziegeldeckungen als Biberschwanzziegel, Hohlpanne oder Doppel-S-Pfanne. Zulässig im TG 13 hinterer Ferienhäuser ist die Weichdachneigung.
- 4.2. Dachneigungen**
- Die Dächer der straßenbegleitenden Bebauung der WB-Teilgebiete sind mit einem durchgehenden First und einem symmetrischen Dachprofil auszubilden. Gleiches gilt für das MI-Gebiet (Teilgebiet 20).
- Zulässig im TG 13 rückwärtiger Bereich ist die Ausbildung von Pultdächern.
- 4.3. Dachaufbauten**
- Als Dachaufbauten im Sinne dieser Gestaltungsfestsetzungen gelten liegende Dachfenster, Gaupen, Dachkerker und Zwerchgiebel.
- a) In den WB-Gebieten sind Gaupen nur als Giebelgaupen auszuführen.
- b) Der lichte Abstand von Dachaufbauten untereinander soll mindestens 1,50 m betragen.
- Zum Ortsgang soll der lichte Abstand von Dachaufbauten mindestens 2,00 m betragen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/3 der Firstlänge betragen.
- Die Fenster von Dachaufbauten sind proportional kleiner zu dimensionieren als die Fenster in der Obergeschosse der Gebäudefassade.
- 4.4. Dachform**
- Die Festsetzungen der Dachform in den WB-Teilgebieten beziehen sich auf die straßenbegleitende Bebauung.
- Baukörper, die an diese Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich anschließen, sind mit geeigneten Dächern zu versehen (Sattel, Krüppelwalm- oder Pultdach).
- 4.5. Außenwand-/Fassadengestaltung**
- Zulässig sind für die WB-Teilgebiete verputzte Fassaden in hellen bis mittleren Naturtönen. Gleiches gilt für das MI-Gebiet (Teilgebiet 20).
- Für die WA-Teilgebiete 15 - 19 sind nur rote oder gelbrote Ziegelverblendungen zulässig.
- Untergeordnete, jedoch architekturwirksame Fassadenteile (bis zu 30 % der Gesamtaußenwandflächen einschließlich Fenster-, Tür- und Torflächen gerechnet) sind abweichend auch in anderen Materialien und Farben, zum Beispiel Putz oder Holz zulässig.
- Für die übrigen WA-Teilgebiete sind sowohl rote Ziegelverblendungen wie auch verputzte Fassadenteile zulässig.
- Zulässig für das TG 13 im rückwärtigen Bereich (Ferienhäuser) sind vertikale Verschalungen mit Holz.
- 4.6. Einfriedungen**
- In den WA-Teilgebieten 14, 16 u. 19 sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum unzulässig.
- In den übrigen WA-Teilgebieten sind die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszubilden. Einfriedungen aus Holz mit senkrechter Latung/Staketenzollraum sind zum Schutze der Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen.
- 4.7. Gestaltung von Nebenanlagen**
- Die Dachfarbe des Haupthauses soll auf die Nebengebäude übernommen werden. Bei der Gestaltung der Außenwände soll Farbe und Material des Haupthauses auf die Nebengebäude übernommen werden.
- Zusätzlich ist auch die Verwendung von Holz bei der Außenwandgestaltung zulässig.
- 4.8. Gestaltung der Garagen**
- Bei der Gestaltung von Außenwandflächen sind Materialien und Farbe des Haupthauses aufzunehmen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Im Bereich der Einmündung des Müllerganges in der Mühlenstraße befinden sich Vermessungsmarken des Kataster- und Vermessungsamtes. Gemäß § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster sind diese zu schützen.

5.2 Ab Böschungsoberkante der Gewässer II. Ordnung sind gemäß § 81 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) 7,0 m breite Duldungszonen für die Gewässerunterhaltung, mindestens einseitig und auf der Nord-Nordwestseite zu gewährleisten.

5.3 Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG M-V von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

5.4 In den Bereichen der Einmündungen von Straßen sind die notwendigen Sichtfelder entsprechend RAS-K-1 Abs. 3.4.4 einzuhalten und von jeder sich behindernden Bepflanzung und Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

5.5 Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der FINDER archaischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

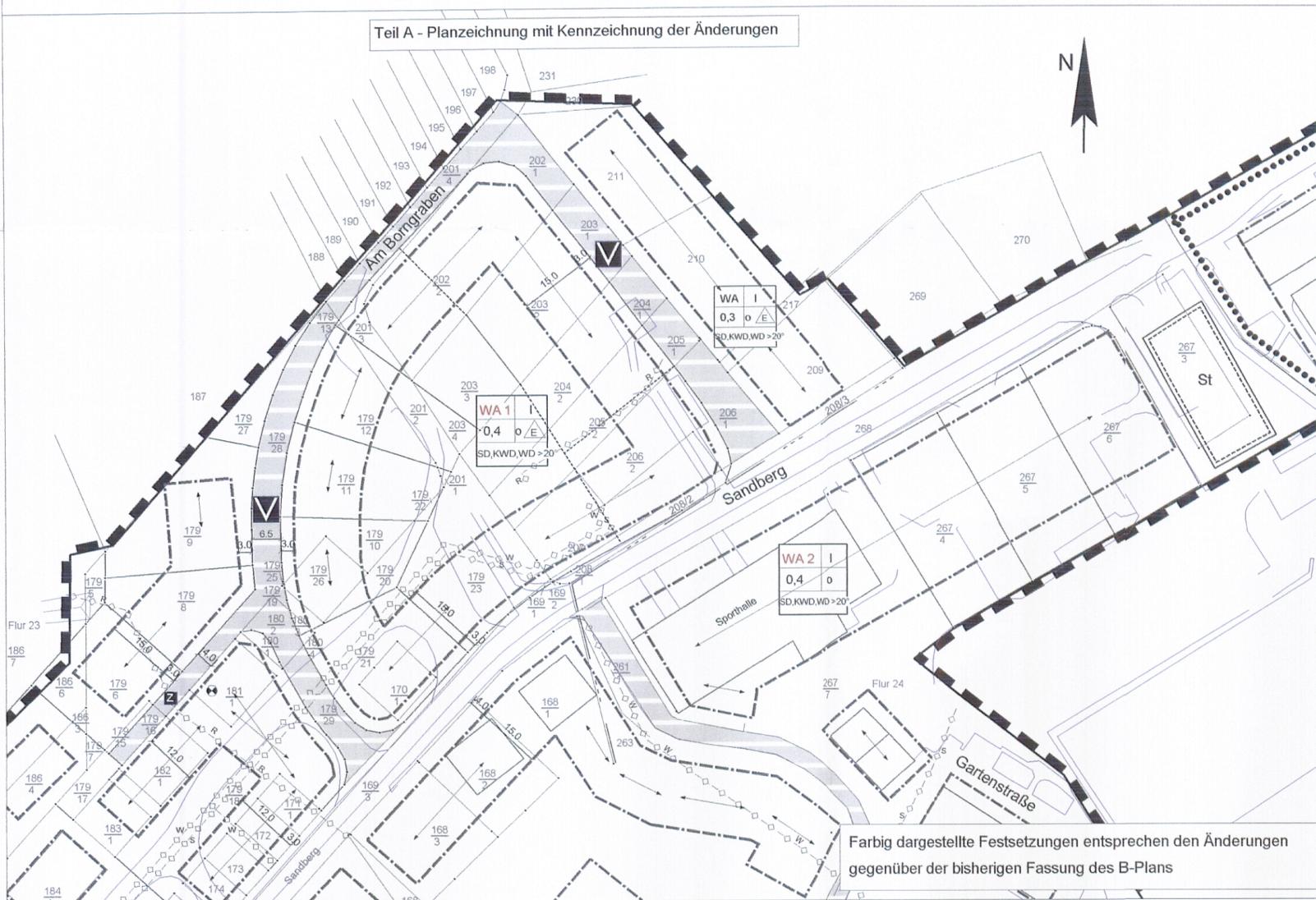
NEUSTRELITZ
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12/91 "Zierker Straße/ Sandberg"

Entwurf / 2. Änderung M 1 : 1 000 Stand: April 2000

Satzung der Stadt Neustrelitz über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg"

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 11.09.2008 folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Farbig dargestellte Festsetzungen entsprechen den Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans

Verfahrensvermerke (Vereinfachtes Änderungsverfahren):

- Die Entwürfe der Satzung über die erste Änderung des B-Plans und der Begründung wurden am 07.07.2008 mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.08.2008 zugesandt.
Neustrelitz, 02.10.2008
Grund Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 11.09.2008 die erste Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
Neustrelitz, 02.10.2008
Grund Bürgermeister
- Die Satzung wurde gemäß § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 15.09.2008 der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, 02.10.2008
Grund Bürgermeister

- Die Satzung über die erste Änderung des B-Plans „Zierker Straße/Sandberg“ wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, 02.10.2008
Grund Bürgermeister
- 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 02.10.2008 im „Strelitzer 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 Schadensersatzansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustrelitz, 08.10.2008
Grund Bürgermeister

Vermerk des Referats Kataster und Vermessung, Landkreis Mecklenburg-Strelitz:

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 29.09.08 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 29.09.08

Referatsleiter: A. F. Müller

Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 1, WA 2** Teilgebiete 1 und 2 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4. bzw. 4.4.)
- WB** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
- TH** Traufhöhe

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

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- a** abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung möglich
- E** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- ←** Firstrichtung der straßenseitigen Bebauung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- ▲** Schule
- ◻** Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- ▲** Fuß- / Radweg
- P** Parkplatz
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- Z** Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- öffentliche Grünanlage
- private Grünanlage
- anzupflanzender Einzelbaum
- zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Denkmalbereich
- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

- ◇ R ◇** unterirdische Regenwasserleitung
- ◇ S ◇** unterirdische Schmutzwasserleitung
- ◇ W ◇** unterirdische Trinkwasserleitung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- St** Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ zu belastende Flächen

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

- SD** Satteldach
- KWD** Krüppelwalmdach
- WD** Walmdach
- >20°** Mindestmaß der Dachneigung ist 20°

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 165** Flurstücksnummer
- ↑** Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- 63,5** Höhenangabe u. NN in m
- ⊗** zu erhaltende Grundwassermessstellen
- geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform max. Dachneigung	Gebäudehöhe(OKG)

Teil B - Änderungen der textlichen Festsetzungen

- In der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 wird im Satz 1 hinter der Formulierung „sowie die Dachneigung mit mehr als 37 Grad festgesetzt ist,“ die Regelung „sowie festgesetzten Teilgebiet der allgemeinen Wohngebiete“ eingefügt.

- Punkt 4. der textlichen Festsetzungen erhält anstelle der bisherigen („Bauvorschriften ...“) folgende Überschrift:

„4. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu ...“

Nach Nr. 4.3. wird die folgende Nr. 4.4. angefügt:

„4.4. Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und durchgehendes Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume erstatten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Garagentürhöhe von bis zu 2,1 m sind in dem als WA 1 festgesetzten Teilgebiet ohne eigene Außenwand an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand als Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Baulinien im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet wird.“

