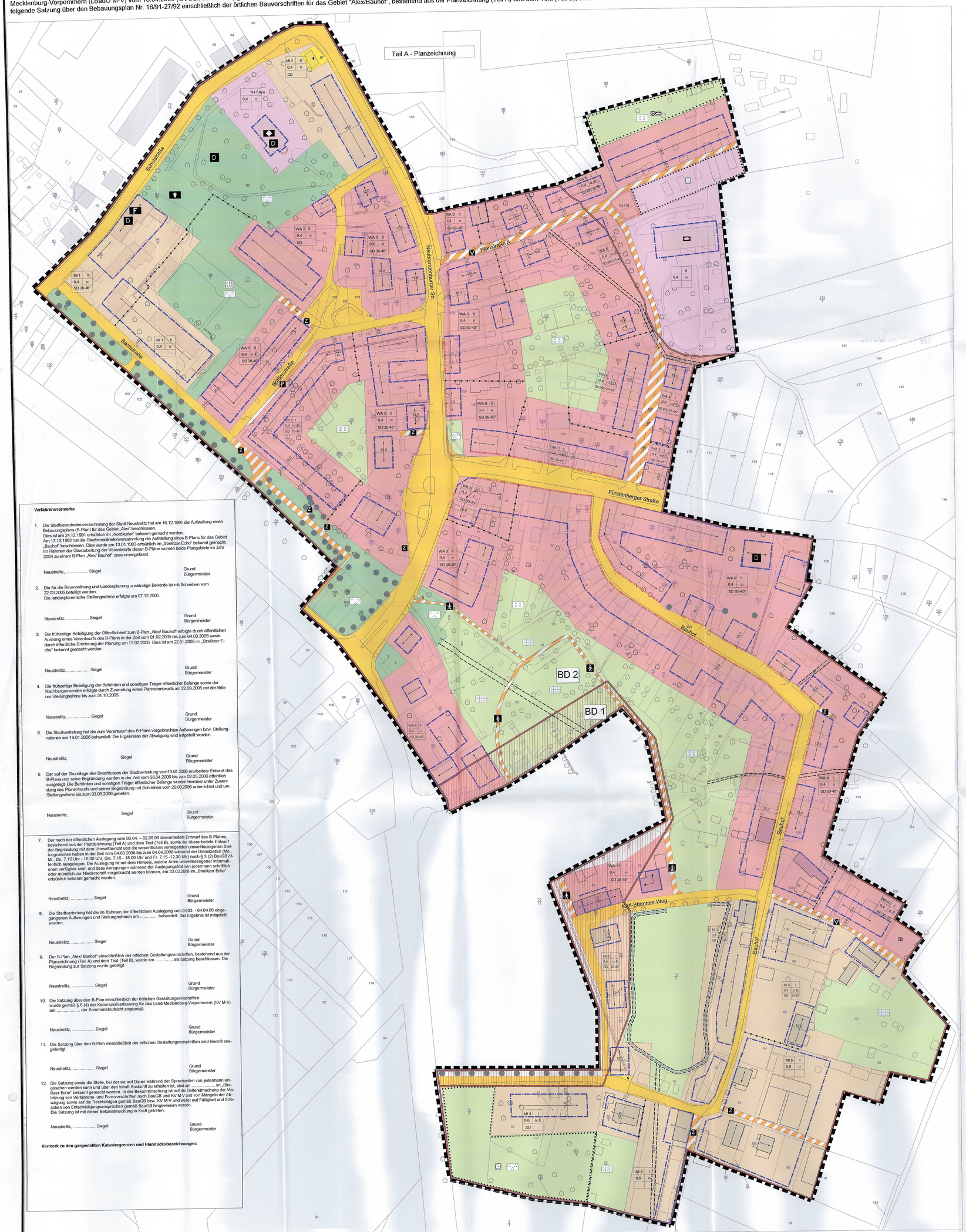
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 18/91-27/92 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Alex/Bauhof"

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) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/91-27/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Alex/Bauhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 16.12.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) für das Gebiet „Alex" beschlossen.
Dies ist am 24.12.1991 ortsüblich im „Nordkurier" bekannt gemacht worden.
Am 17.12.1992 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines B-Plans für das Gebiet „Bauhof" beschlossen. Dies wurde am 13.01.1993 ortsüblich im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht.
Im Rahmen der Überarbeitung der Vorentwürfe dieser B-Pläne wurden beide Plangebiete im Jahr 2004 zu einem B-Plan „Alex/ Bauhof" zusammengefasst.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 22.03.2005 beteiligt worden.
Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 07.12.2005.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan „Alex/ Bauhof" erfolgte durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs des B-Plans in der Zeit vom 01.02.2005 bis zum 04.03.2005 sowie durch öffentliche Erörterung der Planung am 17.02.2005. Dies ist am 22.01.2005 im „Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planvorentwurfs am 22.09.2005 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31.10.2005.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Vorentwurf des B-Plans vorgebrachten Äußerungen bzw. Stellungnahmen am 19.01.2006 behandelt. Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

6. Der auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung vom19.01.2006 erarbeitete Entwurf des B-Plans und seine Begründung wurden in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 02.05.2006 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber unter Zusendung des Planentwurfs und seiner Begründung mit Schreiben vom 29.03.2006 unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 03.05.2006 gebeten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

7. Der nach der öffentlichen Auslegung vom 03.04. – 02.05.06 überarbeitete Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der überarbeitete Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.03.2008 bis zum 04.04.2008 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Die. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 -12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.02.2008 im „Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 04.03. - 04.04.08 eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am ..... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

9. Der B-Plan „Alex/ Bauhof" 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

10. 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

11. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, ... Siegel Grund Bürgermeister

12. 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 gargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis § 11 der BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes

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

- Flächen für den Gemeinbedarf,
- Kirchen
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, Kindertagesstätte
- F — Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P — öffentliche Parkfläche
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Z — Zufahrt für Anlieger
- Fußgängerbereich

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung

- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

- Spielanlagen
- Festplatz
- anzupflanzender Einzelbaum
- private Grünflächen

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Hausgärten

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Bäume und Sträucher

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

- BD 1 — Bodendenkmal 1
- BD 2 — Bodendenkmal 2

} siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 5.2.

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

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

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 25.45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 136 — Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- vorhandene Mauer
- vorhandene Bäume
- Graben

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" nicht Bestandteil dieser Satzung. Im WA 5 sind zudem die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen" und „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2" sind nicht zulässig.
Die nach § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Gem. § 1 (10) BauNVO können Erweiterungen und Erneuerungen des Kfz-Betriebs einschließlich der Lackiererei im MI 4 ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2. Die Traufhöhe der Gebäude mit einer als zwingend zweigeschossig festgesetzten Bebauung muss mindestens sechs Meter betragen. 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.

1.3. Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss (I) kann ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dadurch eine Gebäudehöhe von 8,5 m nicht überschritten wird. Für den heranzuziehenden Bezugspunkt gilt Nr. 1.2. Satz 2 entsprechend.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1. In der abweichenden Bauweise können bauliche Anlagen ohne Einhaltung eines Grenzabstandes bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

2.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu drei Meter überschritten werden. Dabei darf ein Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m sowie zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baums gemäß Nr. 3.2. von 1,5 m nicht unterschritten werden.
Für Garagen und Nebenanlagen, die außerhalb überbaubarer Grundstücksgrenzen errichtet werden, gilt Satz 2 entsprechend.

3. Grünflächen / Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstige mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs von einer Baugrenze bzw. Baulinie mindestens 1,5 m) mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm (gemessen in einer Höhe von 1,3 m vom Erdboden) sind vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kann einem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen nicht zugemutet 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 u.a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronenbereich von 1,5 m einhalten.

3.2. Für mit ihrem Wurzelbereich ganz oder teilweise innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene, aufgrund dort zulässiger baulicher Anlagen abgängige Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm (gemessen in einer Höhe von 1,3 m) ist ein Ersatzbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann die Ersatzpflanzung auch auf einem anderen Standort außerhalb des Grundstücks vorgenommen werden. Die Pflanzung muss innerhalb eines Jahres erfolgen.

3.3. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.

3.4. Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte, mindestens 3 x verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm verwendet werden.

3.5. Bei einem Abriss des Schornsteins auf dem Flurstück 149 (WA 5) als potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse sind zeitgleich als Ersatzmaßnahme im bzw. am Borkenhäuschen an der Schlosskoppel (Flurstück 73 der Flur 29 der Gemarkung Neustrelitz) drei Fledermaustafeln und zwei Flachkästen anzubringen (zur Art der Ausführung siehe Anlage zum Umweltbericht). Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser des Abrisses des Schornsteins.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 LBauO M-V

4.1. Außenwände von aufgrund dieses B-Plans errichteten Gebäuden sind in hellen Pastelltönen zu verputzen. Gleiches gilt bei einer Sanierung bestehender Gebäude mit Putzfassaden. Abweichend von Satz 1 und 2 ist Verblendmauerwerk als Fassadenmaterial in den WA 1,2 und 5 ebenfalls allgemein zulässig und im übrigen Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Untergeordnete Fassadenteile können darüber hinaus auch in anderen Materialien und Farben ausgeführt werden.

4.2. Für die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen können städtebaulich vertretbare Ausnahmen zugelassen werden.

4.3. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz mit senkrechter Lattung auszubilden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Für die entsprechend als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.1998 (insbesondere §§ 6 -9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmalliste wird hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DSchG M-V Anwendung, d. h. jegliche Veränderung an Denkmalen ist genehmigungspflichtig.

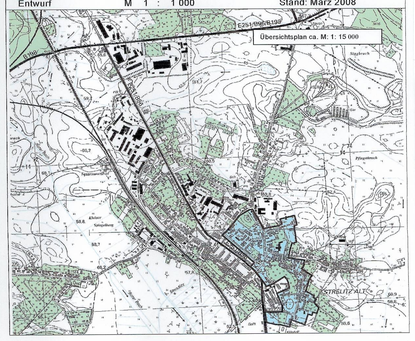
5.2. Das Plangebiet berührt mehrere Bodendenkmale.
Die als „BD 1" gekennzeichneten Bodendenkmale dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 (3) DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1 DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden.
Die Veränderung oder Beseitigung des in der Planzeichnung mit „BD 2" gekennzeichneten Bereichs, in dem sich Bodendenkmale befinden, kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 4 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Für Bodendenkmale, die darüber hinaus bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.3. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gräben (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) beidseitig in einem Bereich von sieben Metern ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedungen) frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen sich bereits bestehende Bebauungen befinden.

5.4. Gemäß § 39 LWaG M-V soll unbelastetes Niederschlagswasser von Demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

5.5. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem LWaG M-V (insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigterbebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises. (siehe auch Nr. 6.4.)

5.6. Gemäß § 26a (1) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Deren Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, wobei die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen kann. Ausgenommen hiervon sind u.a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Wallnuss und Esskastanie), Pappeln.

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 18/91-27/92 „Alex/Bauhof" Strelitz-Alt
Entwurf M 1 : 1 000 Stand: März 2008