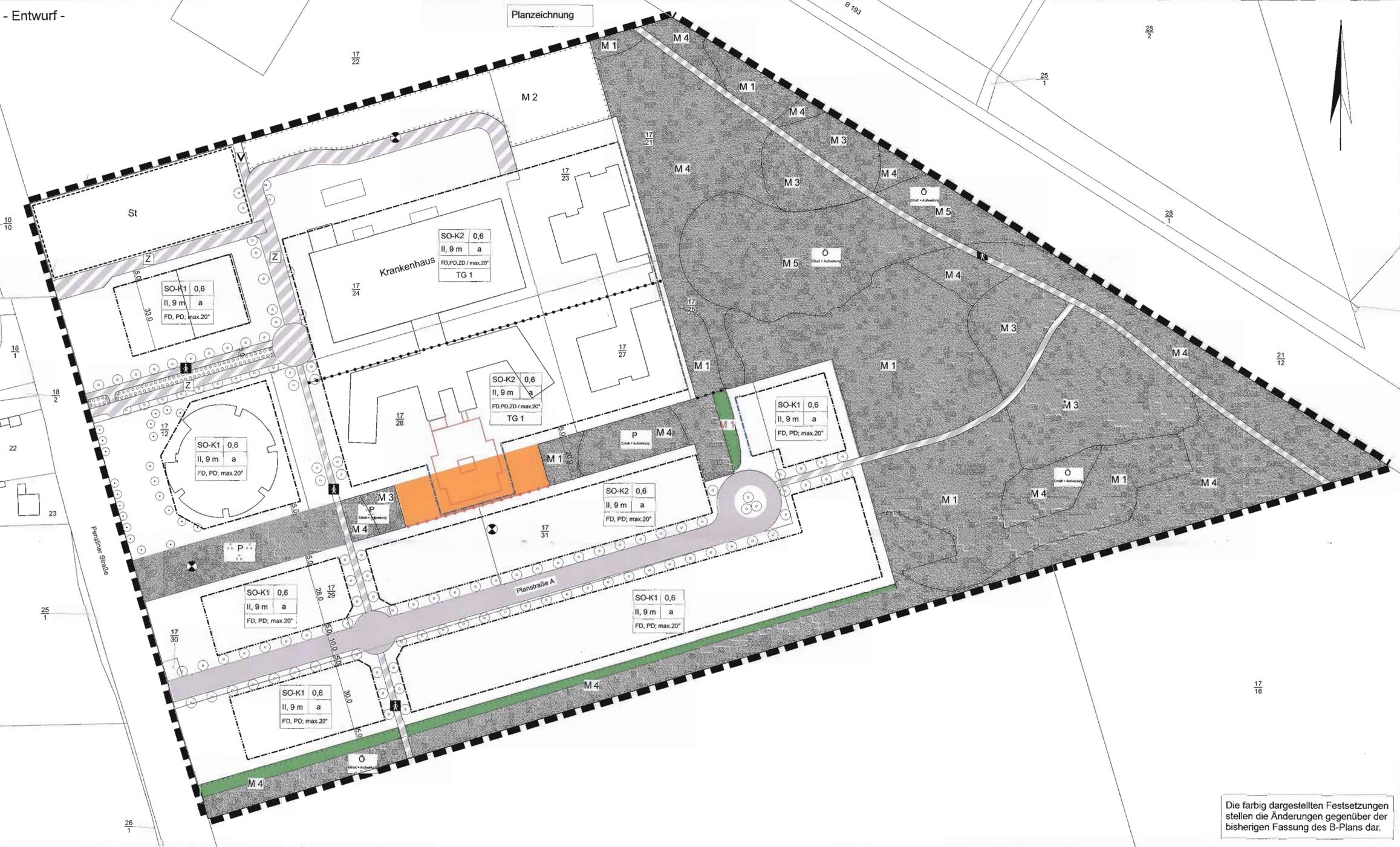


# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 für das Gebiet "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße"

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), 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 ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 für das Gebiet "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße" erlassen.



**Planzeichenerklärung**

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

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

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

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

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

a	abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3.1.
---	---

Baulinie

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-------------------------	--

Zweckbestimmung

V	Verkehrsberuhigter Bereich
Z	Zufahrt
A	Fuß- / Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

O	öffentliche Grünflächen
P	private Grünflächen

Zweckbestimmung

Parkanlage	siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1
------------	---------------------------------------

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20.25 BauGB)

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

M 1 Bezeichnung der Bereiche mit Maßnahmen lt. Nr. 3.1 der textlichen Festsetzung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Bepflanzungen	zu erhaltende Bäume	anzupflanzende Bäume
------------------------	---------------------	----------------------

Sonstige Planzeichen

ST	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
ST	Stellplätze
--- ---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

FD	Flachdach
PD	Pultdach
ZD	Zeldach
max.20°	maximale Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen	geplanter Anbau
Flurstücksgrenzen	Flurstücknummer
17/14	Flurstücknummer
17/14	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
vorhandene Grundwassermeßstelle	

Nutzungscharakter

Baugebiet	Grundflächen
Geschosshöhe	Bauweise
Dachform / Dachneigung	Dachform / Dachneigung
Teilgebiet	Teilgebiet

Die farbig dargestellten Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans dar.

**Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):**

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 25.06.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 29/93 „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, vorbehaltlich des Ergebnisses einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen, geändert werden soll. Dies ist am 18.07.2015 ortsüblich im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist u. a. darauf hingewiesen worden, dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten sowie bis zum 21.08.2015 dazu äußern kann.
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Die Entwürfe der Satzung über die 2. Änderung des B-Plans und der Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2015 – 06.11.2015 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass die Änderung des B-Plans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll, am 26.09.2015 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am .....
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	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	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Den Nachbargemeinden wurden am ..... die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum ..... gebeten.
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am ..... behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Die Stadtvertretung hat am ..... die 2. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
 

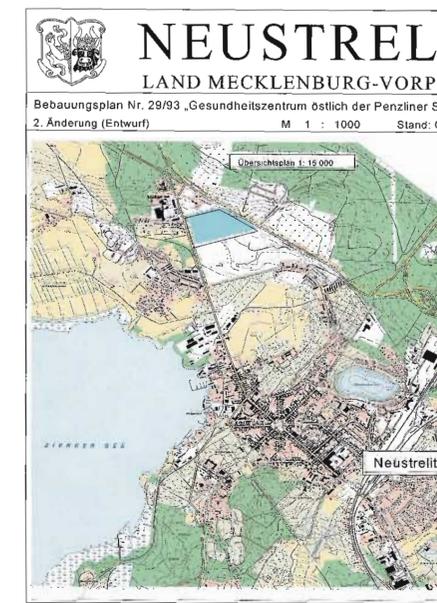
Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ..... der Kommunalaufsicht angezeigt.
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Die Satzung über die 2. Änderung des B-Plans „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“ wird hiermit ausgefertigt.
 

Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	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“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
 

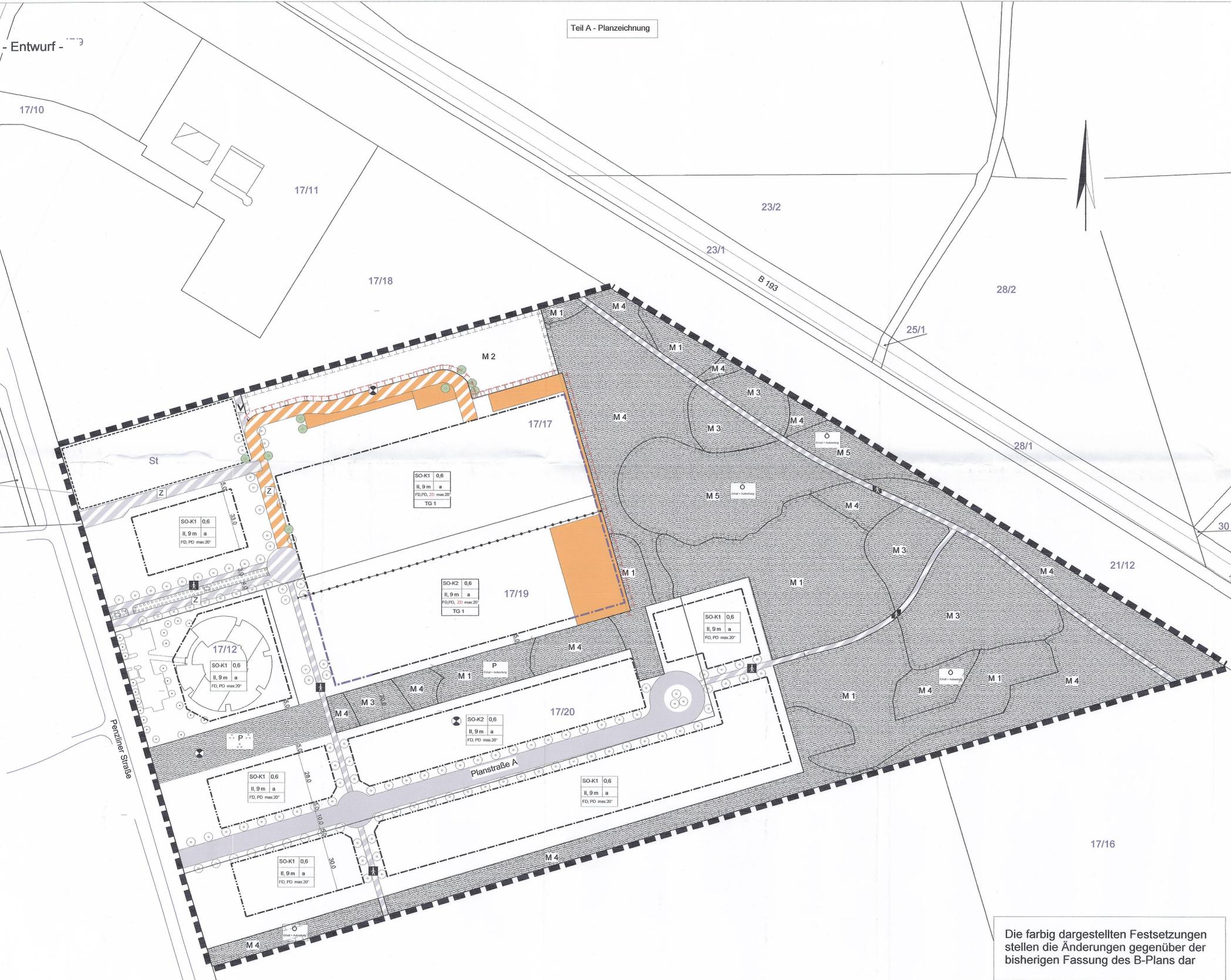
Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--
- Der von der Satzung über die 2. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 16 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel, Grund Bürgermeister
--	--	--



# Satzung der Stadt Neustrelitz über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße"

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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom ... folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), erlassen.



Teil A - Planzeichnung

- Entwurf -

Die farbig dargestellten Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans dar

## Planzeichenerklärung

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

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

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

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

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

- a abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3.1.

- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zufahrt
  - Fuß- / Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung
  - Parkanlage
  - Erhalt + Aufwertung
- siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1

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

- Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M 1** Bezeichnung der Bereiche mit Maßnahmen lt. Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - sonstige Bepflanzungen
  - zu erhaltende Bäume
  - anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- FD** Flachdach
- PD** Pultdach
- ZD** Zeltdach
- max.20° maximale Dachneigung

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 17/14 Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- vorhandene Grundwasseremissionsstelle

Nutzungsschablone

Baugebiet	Grundflächenzahl
Geschloßzahl	Bauweise
Dachform / Dachneigung	Teilgebiet

## Teil B - Änderungen der textlichen Festsetzungen

- In der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 wird im Absatz 2 der Punkt hinter dem zweiten Anstrich durch ein Komma ersetzt und folgender dritter Anstrich angefügt:  
 "Einrichtungen der stationären Altenpflege, sofern das unter Nr. 2 Satz 2 festgesetzte Schalldämmmaß eingehalten wird."
- In der textlichen Festsetzungen Nr. 2 werden folgende Sätze 3 und 4 eingefügt:  
 "Dabei sind vor Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Pflegezimmern in den (ausnahmsweise zulässigen) Einrichtungen der Altenpflege die an den jeweiligen Gebäudeseiten erforderlichen Schalldämmmaße entsprechend der in der Anlage 1 zur Begründung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu realisieren. Die erforderlichen Schalldämmmaße ergeben sich aus der ebenfalls in der Anlage 1 zur Begründung aufgeführten Tabelle."

### Verfahrensvermerke (Vereinfachtes Änderungsverfahren):

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 28.05.2009 beschlossen, dass ein Verfahren zur (ersten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“ durchgeführt werden soll. Dies ist am 20.06.2009 ortsüblich im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.  
 Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
- Die Entwürfe der Satzung über die erste Änderung des B-Plans, bestehend auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 11.08. bis 10.09.2009 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.08.2009 im „Streitler Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden am 10.08.09 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 11.09.2009 gebeten.  
 Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 10.08.2009 beteiligt worden.  
 Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..... die erste 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 erste Änderung des B-Plans „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“ 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 „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, Siegel Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:



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

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



**Planzeichnerklärung**

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

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

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

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

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

a abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3.1

--- Baulinie  
 - - - - - Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen  
 — Straßenbegrenzungslinie  
 ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

✓ Verkehrsberuhigter Bereich  
 Z Zufahrt  
 A Fuß- / Radweg

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö öffentliche Grünflächen  
 P private Grünflächen

Zweckbestimmung

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

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

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

○, ○, ○, ○, ○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

● zu erhaltende Bäume  
 ● anzupflanzende Bäume

**Sonstige Planzeichen**

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

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

FD Flachdach  
 PD Pultdach  
 max.20° maximale Dachneigung

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen
- 1.1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den als SO-K 1 festgesetzten Klinikgebieten folgende Nutzungen zulässig:
- Funktions- und Versorgungsbereiche von Krankenhäusern und Kliniken,
  - Arzthäuser, Arztpraxen,
  - Apothekenstationen,
  - Pflegeeinrichtungen,
  - Therapeutische Praxen,
  - Schwimm-/Thermebäder, die im funktionalen Zusammenhang mit Kliniken bzw. Krankenhäusern stehen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe der Gesundheitsbranche, sofern sie keine ruhebedürftigen Nutzungen beinhalten,
  - Personalwohnungen.
- 1.1.2. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den als SO-K 2 festgesetzten Klinikgebieten folgende Nutzungen zulässig:
- Pflegestationen/Bettenhäuser von Krankenhäusern und Kliniken
  - Kur-, Rehabilitations- und sonstige Pflegeeinrichtungen,
  - Anlagen des betreuten Wohnens,
  - Patientenhotels,
  - Personalwohnungen.
- Ausnahmsweise können die gemäß Punkt 1.1.1. allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen werden, sofern sie die allgemein zulässigen Nutzungen II. Punkt 1.1.2. nicht stören.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 9 m festgesetzt. Überschreitungen können gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie geringfügig oder nur auf Teile des betreffenden Gebäudes bezogen sind. Abweichend hiervon kann im Teilgebiet 1 ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Höhe der das Grundstück bzw. das betreffende Gebäude erschließenden Verkehrsfläche.
- 1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (II) kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise unter Berücksichtigung der Nummer 1.2.1. um ein Vollgeschoss überschritten werden.
- 1.2.3. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen und deren Zufahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 % überschritten werden. Eine Ausnahme kann nur dann gewährt werden, wenn die Überschreitung der Grundfläche durch einen geringeren Versiegelungsgrad der zu befestigenden Flächen ausgeglichen wird.
- 1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 1.3.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO darf in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Länge der Gebäude 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände überschreiten.
- 1.3.2. Gemäß § 23 (2) BauNVO kann ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ausnahmsweise um bis zu 2 Metern zugelassen werden, wenn ein markantes Gebäudeteil auf der Baulinie gebaut wird.
- 1.3.3. Gemäß § 23 (3) BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise durch Gebäudeteile um bis zu 3 m überschritten werden, wenn das überschreitende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.
2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Innere der SO-K 2 ist an Gebäuden vor ruhebedürftigen Räumen der stationären Pflege in Abhängigkeit von der Schalleinwirkung anderer baulicher Anlagen entsprechende Schutzmaßnahmen zu realisieren. Die mit M 1 gekennzeichneten nach § 20 LNBauV geschützten Biotope sind zu erhalten. Zusätzlich ist durchschnittlich pro 100 m<sup>2</sup> ein Wacholderbusch (*Juniperus communis*, aus Samen gezogen) unregelmäßig zu pflanzen. Für dort bestehende Gehölze gilt Punkt c) entsprechend.
- a) Im Bereich der Flächen M 2 sind die dort ursprünglich vorhandenen Biotope nach den erforderlichen Geländemodifikationen durch Herstellung von Sandflächen ohne Oberbodenauftrag wieder herzustellen.
- b) Die von den Teilflächen M 3 erstellten Steigungsabdache aus heimischen Gehölzarten (vorwiegend Kiefernarthol) sind zu erhalten, jedoch mittels Pflegehilfen so auf-zubereiten, dass der Boden zwischen den Jungbäumen besondert wird und parkartige Baumstrukturen entstehen.
- c) Auf den Teilflächen M 4 ist die obere durchwurzelte Bodenschicht abzutragen, um auf dem weitgehend humusreichen Sandboden eine Silbergrotte bzw. Sandangerren zu entwickeln. Alternativ hierzu ist die Überschüttung mit einer mindestens 30 cm dicken Schicht Sand zulässig. Je 400 m<sup>2</sup> sind auf diesen Flächen vier Wacholderbäume (siehe Pk. a) sowie weitere vier Gehölze II. Pflanzliste 1 des Grünordnungsgesetzes (GGP - Anlage 1 der Begründung zum B-Plan) unregelmäßig zu pflanzen. Für dort bestehende Gehölze gilt Punkt c) entsprechend.
- d) Bei der Baumaßnahme des Krankenhauses anfallende Bodenansatz ist neben der Verwendung gemäß Punkt c), Satz 2, auf der Teilfläche M 5 zur Anlage landschaftsgerechter Hügel zu verwenden. Deren Bepflanzung mit Pflanzen weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Ergänzend zu Punkt a) ist der Bodenansatz zur Abdichtung der nordöstlich des Plangebietes entlang der B 193 vorhandenen Erdabkippungen in einer Stärke von mindestens 50 cm zu verwenden (siehe Konflikt- und Maßnahmenplan zum GGP).
- Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung an der Planstraße A ist eine ca. 9 ha große Fläche nordöstlich der B 193 in einem einmaligen Pflegegang zu mahlen und dortige Gehölze (Anflug) teilweise zurückzuschneiden (siehe Pk. 7 des GGP).
- 3.2. Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorwiegend einheimische Gehölze (je 15–20 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum und je 10 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.3. Auf dem im Plangebiet festgesetzten Standort zur Pflanzung von Einzelbäumen sind einheimische standortrechte Arten als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16–18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.4. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB 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. Dabei sind großköpfige Laubbäume, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16–18 cm zu verwenden. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden.
- 3.4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist auf den Flächen für Stellplätze je angefangenen sechs Stellflächen mindestens ein Baum zu pflanzen. Bezüglich der Pflanzqualität gilt Nr. 3.2., Satz 2 entsprechend.
4. Nachrichtliche Übernahmen
- 4.1. Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder archaischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenerfahrungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- 4.2. Gemäß 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, Ableitung, 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 (unter Wasserbehörde).
5. Hinweise
- Das Plangebiet - außer das Flurstück 17/12 (Wachkonstation) - liegt in einem vom Landesamt für Katastrophenschutz benannten kampffähigkeitsbestimmten Bereich. Deshalb ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Sondernotifizierung des betreffenden Gebietes und ggf. eine Bergung von Munitionsfunden erforderlich.

- Verfahrensvermerke:**
- Die Stadtvertretung hat am 24.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) für das Gebiet „Ehemaliges GUS-Gelände östlich der Penzliner Straße“ beschlossen. Der vorliegende B-Plan umfasst eine Teilfläche dieses Gebietes. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.11.2002 örtlich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
  - Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 19.10.1995 und 10.01.2000 beauftragt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 31.01.1996 sowie am 22.01.2000.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 29.08. – 30.09.1999 durch öffentlichen Auslegung eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 21.08.1999 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Unterlagen zum Vorentwurf am 16.05.1999 sowie die Einlegung des B-Plans am 10.01.2000. Die Nachbargemeinden sind am 10.01.2000 beteiligt worden.
  - Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2000 bis zum 10.02.2000 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 12.30 Uhr) nach § 5 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich bei den Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.12.2005 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
  - Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 04.05.2006 behandelt. Das Ergebnis ist im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
  - Der B-Plan „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.05.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
  - Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 07.06.2006, der Kommunalaufsicht angelegt.
  - Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgeteilt.

9. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.02.2006 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, 03.02.2006

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

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

Neustrelitz, den 06.06

Rechtsleiter

**Darstellung ohne Normcharakter**

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

**Nutzungsschablonen**

Baugebiet	Grundflächenzahl
Geschosshöhe	Bauweise
Dachform / Dachneigung	Teilgebiet

