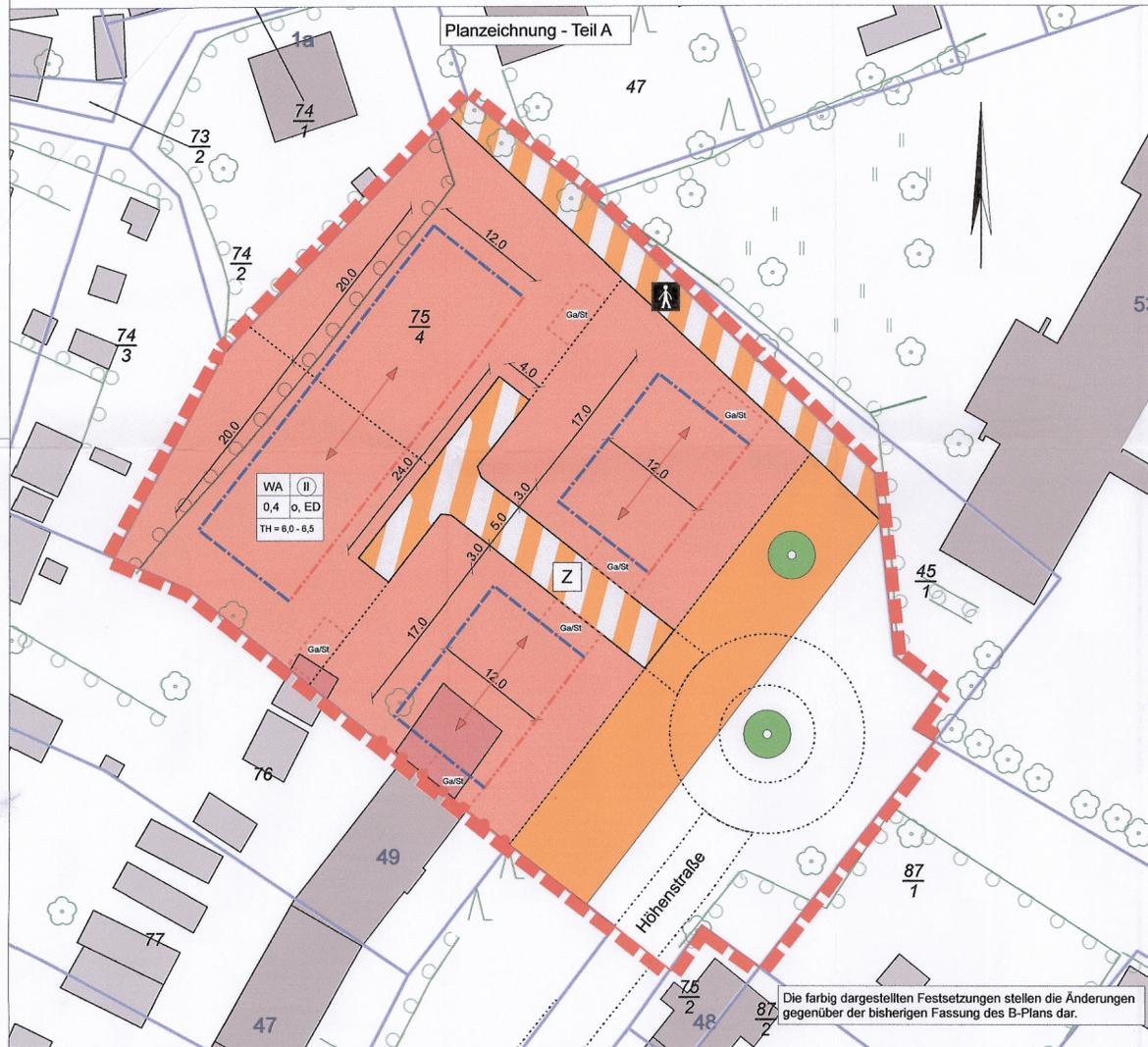


Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Höhenstraße/ nördlicher Teil"

Auf der Grundlage des § 10 und des § 1 (8) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Höhenstraße/ nördlicher Teil", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH = 6,0 - 6,5 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

- - - - - Baulinie

→ Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers

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

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

🚶 Fußweg

Z Zufahrt (privat)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

● zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

▭ Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung

Ga/St Garagen/Stellplätze

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

■ vorhandene bauliche Anlagen

Darstellung ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenzen

75/4 Flurstücksnummer

— Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

🌳 Baumbestand (lt. Befliegung 2006)

- - - - - geplante Grundstücksgrenzen

- - - - - Straßenplanung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe	

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1. Folgende Nr. 6 – 10 werden unter dem Punkt „Textliche Festsetzungen“ angefügt:

„6. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.“

7. Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten im WA höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.“

8. Die straßenseitige Baulinie kann im WA ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden, wenn der hervortretende Gebäudeteil weniger als 50 % der entsprechenden Baukörperlänge umfasst.“

9. In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans im WA neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohnungen zulässig.“

10. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.“

2. Unter dem Punkt „Gestalterische Festsetzungen“ wird hinter dem letzten Absatz Folgendes angefügt:

„Im WA gelten abweichend davon folgende Festsetzungen:

Die Gebäude bzw. bauliche Anlagen sind mit Flachdächern auszuführen. Dies muss bei Hauptgebäuden mit hellen Farben erfolgen. Darüber hinaus sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Zudem können Materialien zur Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise zugelassen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Höhe einer das Dach komplett umschließenden Attika nicht überschritten wird. Hauptgebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile sind auch in anderen Materialien und Farben zulässig. Einfriedungen von Vorgärten können neben Laubgehölzhecken (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3) auch als transparente gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) ausgeführt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.“

3. Unter dem Punkt „Nachrichtliche Übernahme“ wird hinter dem vorhandenen Absatz folgende Formulierung angefügt:

„Nähere Regelungen zur Realisierung der Bebauung im Bereich des WA und zur Durchsetzung der mit dieser Änderung bezweckten Ziele wurden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer getroffen und gelten ebenfalls für dessen Rechtsnachfolger.“

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Absicht, den Bebauungsplan (B-Plan) „Höhenstraße/ehem. VdgB“ zu ändern, ist am 10.05.2014 ortsüblich im „Streitlitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die Änderung des B-Plans 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 sowie bis zum 23.05.2014 dazu äußern kann.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

2. Die Entwürfe der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 13.08. – 12.09.2014 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 19.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.08.2014 im „Streitlitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht sowie auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht worden. Dabei ist auch darauf hingewiesen worden, dass die Bezeichnung des B-Plans in „Höhenstraße/ nördlicher Teil“ geändert wird.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am ... die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Höhenstraße/ nördlicher Teil“ als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

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

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im „Streitlitzer Echo“ bekannt gemacht sowie auf der Internetseite der Stadt Neustrelitz veröffentlicht 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

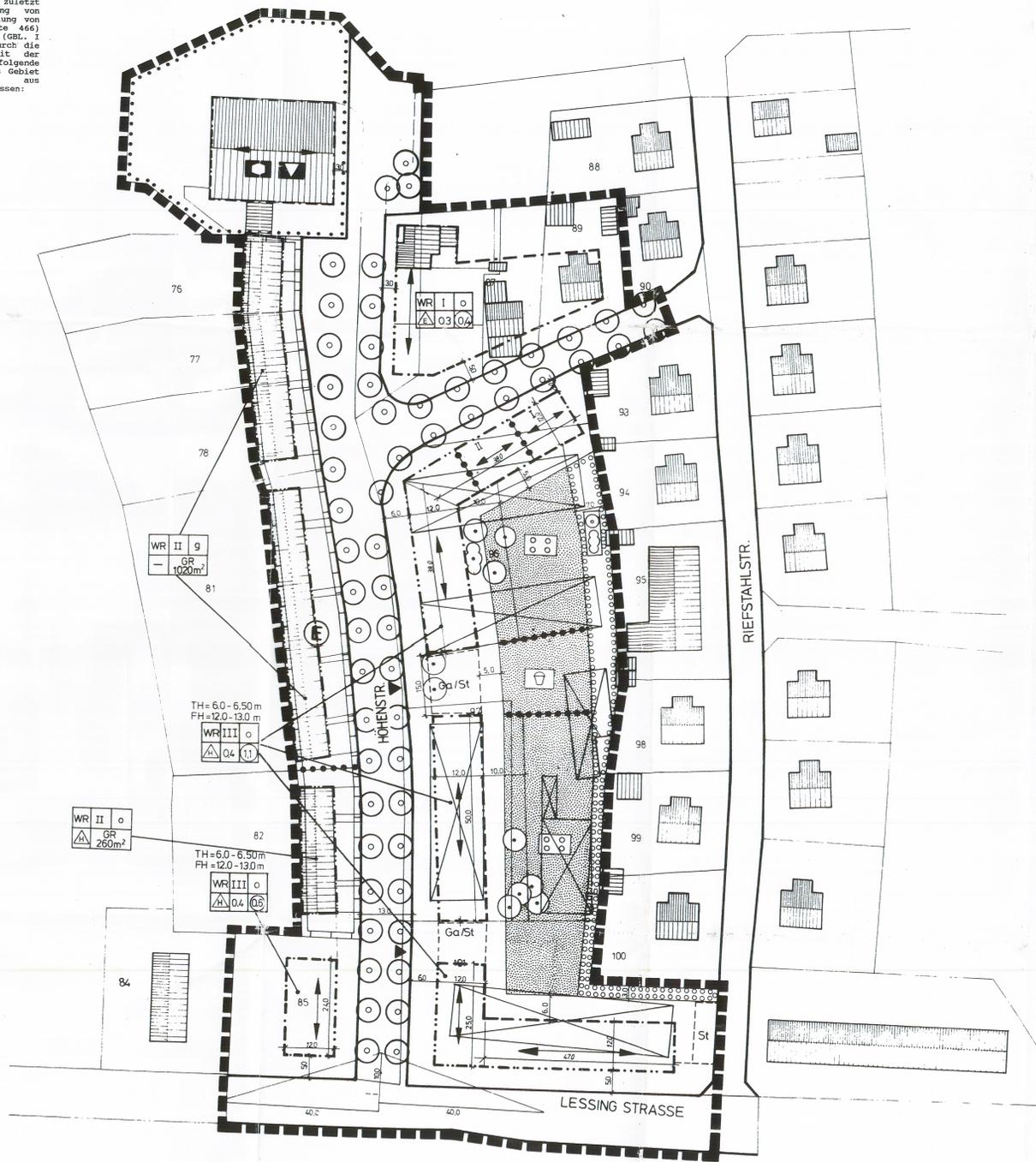
Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:



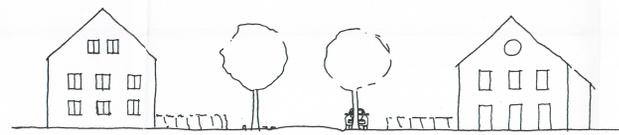
SATZUNG DER STADT NEUSTRELITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3/91 FÜR DAS GEBIET „HÖHENSTRASSE / EHEMALIGES VdgB“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, in der Fassung vom 08.12.1986 (BG, Blatt I, Seite 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Vereinfachung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BG, Blatt I, Seite 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50, Seite 929), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.1991 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91 für das Gebiet "Höhenstraße/ehemaliges VdgB" beschließend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung Teil B - Text



Querschnitt Höhenstraße



Bestand Reihenhäuser Höhenstraße Vorgärten Neubau

räumliche Schließung der Höhenstraße durch Reihenhausbau in Anlehnung an die vorhandenen Reihenhäuser
Anpflanzungen einer Baumallee mit dazwischenliegender Parkmöglichkeit.

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 9(2) BauGB ist die Höhe des Gehweges vor dem jeweiligen Grundstück als Bezugspunkt für die gemäß § 16(2) und (4) BauNVO festgesetzten Höchst- und Mindestmaße der Höhe baulicher Anlagen anzusetzen.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO Stellplätze und Garagen (außer innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen) sowie Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 2
a) zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie als Vorgärten und
b) zwischen unterer Baugrenze und Grünflächen als Grünanlage zu gestalten.
Zur Einfriedung von Vorgärten sind natürliche Hecken in Form einheimischer Laubgehölze anzupflanzen. Grünflächen sollen vorwiegend mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt werden.
4. Gemäß § 9(1) Nr. 25 a) BauGB ist die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind innerhalb dieser Fläche mindestens jeweils 20 Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Für die Bäume im Straßenraum ist aus den folgenden vier Baumarten eine auszuwählen:
Linde - Tilia cordata "Greennspire" oder
Linde - Tilia vulgaris "Pallida"
Stieleiche - Quercus robur
Platanen - Platanus acerifolia
Spitzahorn - Acer platanoides "Emerald Queen"
Für die Alleebäume ist eine unbefestigte Bauscheibe von mind. 1 x 2 m vorzusehen.
5. Gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen mindestens 25 öffentliche Stellplätze für das Parken von Fahrzeugen zu schaffen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 83 BauO

Als Dachform für die Hauptgebäude sind ausnahmslos Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung der mehrgeschossigen Wohngebäude ergibt sich aus der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe.

Bei eingeschossigen Einfamilienhäusern muß die Dachneigung zwischen 40° bis 48° liegen.
Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Tondachziegel zulässig.

Für die Reihenhausbebauung entlang der Höhenstraße sind nur rote bis rotbraune Ziegel oder Klinker zulässig. Die Einfamilienhäuser können alternativ dazu auch eine Holzfassade erhalten.

Garagen dürfen als Baukörper nur mit geeigneten Dächern gebaut werden.

Die Parkflächen an der Höhenstraße sowie die Gehwege sind durch Pflasterwege in Kieselbett herzustellen. Der Belag der Fahrbahn der Höhenstraße bleibt seiner jetzigen Art entsprechend gepflastert.

Nachrichtliche Übernahme: Gemäß EAE 85 sind die Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen freizubehalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) und der Bau-nutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BOBt I S. 466) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

- WR - Reines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(0,6) (1,1) - GFZ Geschosflächenzahl
0,4 - GRZ Grundflächenzahl
GR 260/1020 m² - GR Grundfläche
II, III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit ausgebautem Dachschloß
TH - Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze
FH - Firsthöhe als Mindest- und Höchstgrenze

BAUWEISE - BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)

- o - offene Bauweise
A - nur Einzelhäuser zulässig
A - nur Hausgruppen - Reihenhäuser (max. Länge nicht über 50 m) zulässig.
g - geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage Haupt-Firstrichtung

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienendes Gebäude
- kulturellen Zwecken dienendes Gebäude

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- private Grünflächen
- Spielplatz
- Grünanlage/Hausgärten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 20 + 25 BauGB)

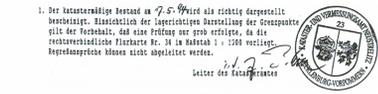
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im B-Plan bezeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 9, § 172 Abs. 1 BauGB).
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Masses der Nutzung
- Stellplätze
- Garagen
- Sichtdreieck

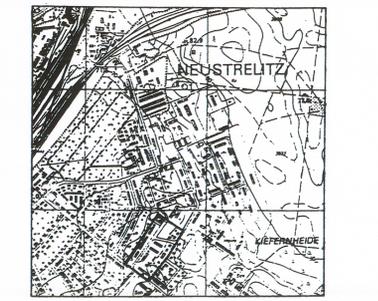
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 89 - Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- geplanter Abriss vorhandener Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen



- 1. Der Kantonsrat hat am 7.5.1991 die richtige Darstellung bestätigt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 15.04.91 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Dies wurde am 17.04.91 ordnungsgemäß bekanntgegeben.
3. Die für Bauarbeiten und Umbauarbeiten erforderliche Stelle ist gemäß Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beseitigt.
4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.91 sowie in der Zeit von 01.04. - 15.04.91 durchgeführt worden.
5. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind am 11.01.91 bis zum 15.01.91 beteiligt worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.04.91 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Mitwirkung anliegen lassen.
7. Die Begründung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung ist in der Zeit von 11.01.91 bis zum 15.01.91 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anfragen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich (z.B. über den Amtsinhaber) gestattet sind, am 11.01.91 in "Strelitzer Bote" ordnungsgemäß bekanntgegeben worden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Befreiungen und Abweichungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.04.91 geprüft. Das Ergebnis ist beigefügt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.04.91 von der Stadtverordnetenversammlung einstimmig beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.91 beigefügt.
10. Der Bebauungsplan ist am 24.04.91 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung bekanntgegeben worden. Die von dem Landesrat betroffenen Träger öffentlicher Belange sind über die Bekanntgabe am 08.01.94 unterrichtet worden. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme an den Landesrat bis zum 14.04.94 gegeben worden. Die von dem Landesrat betroffenen Bürger sind durch öffentliche Auslegung des vorbereiteten Plans mit Begründung in der Zeit vom 11.01. - 14.04.94 während der Dienstzeiten unterrichtet worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieser Auslegung erfolgte am 11.01.94 im "Strelitzer Bote". Dabei wurde darauf hingewiesen, daß Besuchen und Anfragen zu den vorbereiteten Plänen von jedermann schriftlich oder mündlich gestattet sind.
11. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 11.01.94 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch entsprechende Bescheid der Stadtverordnetenversammlung vom 11.01.94 bestätigt.
13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird damit ausgefertigt.
14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit einer Kopie der Bescheinigung von jedermann eingesehen werden kann und über das Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Strelitzer Bote" ordnungsgemäß bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Festsetzung von Verkehrs- und Freizeitanlagen und von Mäusen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Einlegung von Einspruchsgegenständen (§§ 44, 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.01.94 bekanntgegeben.

Übersichtplan 1:10000 Ausfertigung



STADT NEUSTRELITZ
Reines Wohngebiet
"Höhenstraße/ehemaliges VdgB"
BEBAUUNGSPLAN NR 3/91
SATZUNG
MASSTAB 1:500
BLATT: ANLAGE: 2

