Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.02.94 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Dies ist am 24.03.94 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 17.09.99 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 23.11.99.

   Neustrelitz, 14.7.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24.08. – 25.09.98 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 15.08.00 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
   Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines überarbeiteten Vorentwurfs am 16.09.99.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

4. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.00 bis zum 16.11.00 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.10.00 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses am 22.02.01 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 17.10. – 16.11.00 gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.01 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 22.05. bis zum 05.06.01 während der Dienstzeiten (siehe Pkt. 4) gemäß § 3(2) und (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.05.01 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

7. Nach der öffentlichen Auslegung vom 22.05. – 05.06.01 ist der Entwurf des B-Plans nochmals 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 02.01. bis zum 03.02.03 während der Dienstzeiten (siehe Pkt. 4) gemäß § 3 (2) und (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum geänderten Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2002 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 17.07.03 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 Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Neustrelitz, d. 17.07.03 — Siegel — i.A. [Unterschrift] Amtsleiter

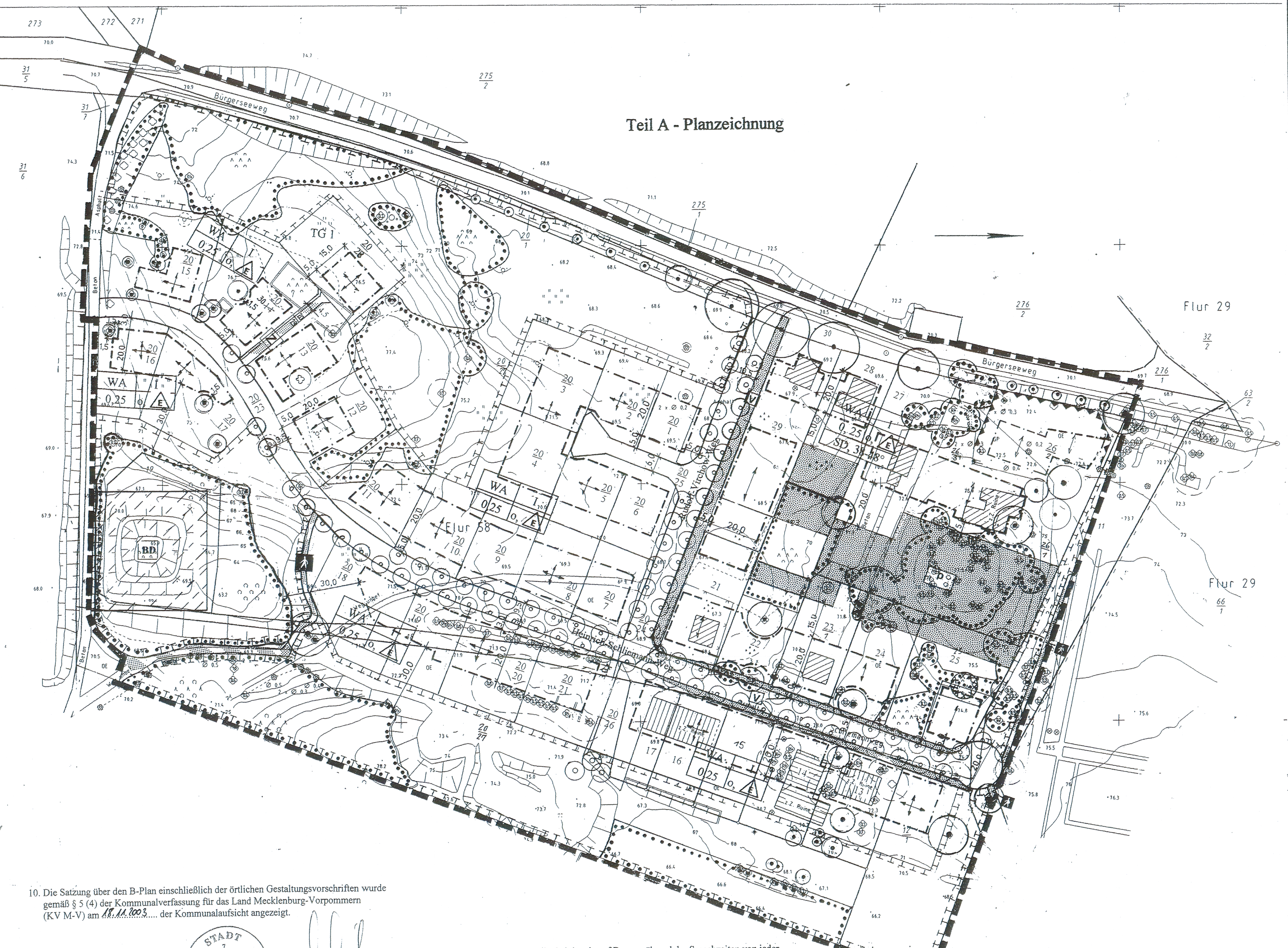
9. Der B-Plan „Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2002 als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

   Neustrelitz, 14.07.2003 — Siegel — i.V. [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 40/94 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Ehemaliges GUS – Objekt am Schliemannweg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl.I S. 3762), 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 22.05.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.40/94 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text einschließlich Anlage 1(Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung



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 18.11.2003 der Kommunalaufsicht angezeigt.

    Neustrelitz, 09.12.2003 — Siegel — [Unterschrift] Günther, Bürgermeister

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

    Neustrelitz, 09.12.2003 — Siegel — [Unterschrift] Günther, 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 13.12.2003 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 am 14.12.2003 in Kraft getreten.

    Neustrelitz, 16.12.2003 — Siegel — [Unterschrift] Grund, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

- 0,25 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser
- Baugrenze
- Stellung des Hauptbaukörpers

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Wander- / Radweg
- Z — (private)Grundstückszufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

Zweckbestimmung

- P — private Park- / Grünanlage bzw. Hausgärten
- V — öffentliches Verkehrsgrün (unterbrochen durch Grundstücksauffahrten)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- zu erhaltender Einzelbaum
- anzupflanzender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Lärmschutzwand bzw. wall (begrünt), Höhe 2,0 m über Gelände (siehe auch textl. Festsetzungen Nr.2.2. und 4.)

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

- SD — Satteldach
- 38°-48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- 78 — Flurstücksnummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in
- TG 1 — Teilgrundstück 1 (siehe textl. Festsetzungen Nr.:2)
- BD — Bodendenkmal i.S.§ 2(5) DSchG M-V, nicht veränderbar (siehe Pkt. 5.2. -nachr. Übernahmen der textl. Festsetzungen)
- Fläche mit nicht auszuschließenden lokalen Belastungen (siehe Pkt. 6 -Hinweise- der textl. Festsetzungen)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestmaßen der Baugrundstücke

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die lt. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans. Die übrigen danach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur dann Bestandteil des Bebauungsplans, wenn sie mit einer auf dem betreffenden Grundstück ausgeübten Wohnnutzung im Zusammenhang stehen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Die Grundflächenzahl (0,25) 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 Grundflächenzahl durch einen geringeren Versiegelungsgrad der bebauten Grundflächen ausgeglichen wird.

1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (I) kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn dadurch eine Gebäudehöhe von 9 m nicht überschritten wird und an der Außenwand des zweiten Vollgeschosses die Orientierungswerte lt. DIN 18005 für vom Bürgerseeweg ausgehende Lärmimmissionen nicht überschritten werden (tags 55, nachts 45 dB (A)).
Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die (durchschnittliche) Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche; sofern die natürliche Geländehöhe des Grundstücks im Mittel mehr als 0,50 m über dieser Höhe liegt, die durchschnittliche natürliche Geländehöhe des betreffenden Grundstücks.
Die Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen erfolgt auf der Grundlage der Lärmimmissionsprognose in Form der Anlage 2 der Begründung.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise die Gebäudelängen 20 m nicht überschreiten.

1.3.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 3 m überschritten werden, wenn
- ein Mindestabstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zu einem benachbarten Wohngrundstück von 5 m eingehalten wird,
- der Abstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zum Kronenbereich eines zu erhaltenden Baumes mindestens 1,5 m beträgt und
- an der Außenfassade des Gebäudeteils, das die Baugrenze überschreitet, keine Überschreitung von Orientierungswerten lt. DIN 18005 durch vom Bürgerseeweg ausgehende Lärmimmissionen eintritt. Hierbei gilt Punkt 1.2.2., Satz 3 entsprechend.

Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

1.4. Mindestmaß der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 800 m² festgesetzt. Als Baugrundstück gilt die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legende Grundstücksfläche, jeweils bezogen auf ein Einzelhaus.

1.5. Höchstzahl zulässiger Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon können in den vor dem 24.02.1994 errichteten (ehemaligen) Wohngebäuden ausnahmsweise - unter Bezug auf die vormals erfolgte Nutzung – bis zu maximal vier Wohnungen (wieder-) errichtet werden.

2. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1. Auf dem Flurstück 26 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der nach einer eventuellen Teilung dieses Flurstücks neu entstehenden Grundstücke ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. (Lage und Verlauf der damit zu belastenden Flächen sind entsprechend den künftigen Grundstückszuschnitten frei wählbar.)

2.2. Auf dem Flurstück 26 sowie der mit „Teilgrundstück 1“ bezeichneten Fläche dürfen Schlafräume (einschließlich auch zum Schlafen genutzte Kinderzimmer) nur auf den dem Bürgerseeweg abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden bzw. Fensteröffnungen erhalten. Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn durch andere Maßnahmen (z. B. Einbau schallschützender Fenster bei gleichzeitiger Sicherung einer ausreichenden Belüftung) ein hinreichender Schallschutz gewährleistet ist.
Der auf dem Flurstück 26 festgesetzte aktive Schallschutz (Wand oder Wall) ist nur dann erforderlich, wenn auf den dort entlang des Bürgerseewegs festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Wohngebäude oder andere lärmschutzbedürftige Vorhaben errichtet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. 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 großkronige 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.

3.2. Innerhalb von zu erhaltenden Baumgruppen können und sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB die Bäume gefällt werden, die einer Entwicklung der Gesamtgruppe hinderlich sind bzw. die ein erkennbares Sicherheitsrisiko darstellen. (Pflegehieb). Entstehen durch die Entnahme von Risikobäumen Lücken im Bestand, so sind diese durch Neupflanzungen von Bäumen gemäß Pkt. 3.3. Satz 3 zu schließen.

3.3. Auf den Baugrundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Die Pflanzung muss außerhalb eventuell auf dem Grundstück festgesetzter zu erhaltender Baumgruppen erfolgen. Dabei sollen standortgerechte Laub- bzw. Nadelbäume verwendet werden (siehe hierzu Liste 1 des Grünordnungsplans –GOP -, Anlage 1 zur Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.1, S. 6 – 7). Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legen ist. Hier vorhandener erhaltenswürdiger bzw. als zu erhalten festgesetzter Baumbestand kann auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
Abweichend hiervon ist auf dem Flurstück 26 bei Fällung der in Anhang 4 des GOP bezeichneten Bäume eine Ersatzpflanzung gemäß der dort ermittelten Anzahl (maximal 15 Bäume) vorzunehmen. Entsprechendes gilt für das Flurstück 13 basierend auf Anhang 5 zum GOP (Aktualisierung vom 21.06.02 aufgrund Brandschaden), wonach dort somit maximal sechs Bäume neu zu pflanzen sind.
Die Anhänge 4 und 5 zum GOP werden als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.

3.4. Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB neben dem hier für Baumgruppen ebenfalls geltenden Pkt. 3.2 folgende Maßnahmen umzusetzen:

a) Auf der Fläche zwischen den Flurstücken 20/1 bis 20/3 und dem Bürgerseeweg ist unter Nutzung von nicht belastetem Erdaushub aus dem Gebiet ein landschaftlich geformter Wall anzulegen, dessen Böschungsfuß einen Mindestabstand von 6 m vom Stammfuß der hier vorhandenen alten Eichen sowie von 3 m zu den am Bürgerseeweg gepflanzten Jungeichen einhält.
Ebenfalls unter Nutzung im Gebiet anfallenden Erdaushubs soll den am Ostrand des Plangebiets vorhandenen steilen Böschungen ein naturnahes Profil gegeben werden. Beide Aufschüttungsflächen sollen i. d. R. keinen Oberbodenauftrag erhalten. Im ersten Herbst nach der Aufschüttung soll auf ca. einem Zehntel dieser Flächen ausgereiftes Heidekraut (Calluna vulgaris) angepflanzt werden.
Auf diesen Flächen sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

b) Flächen, die nicht oder nur locker von Baumkronen übertrauft sind, sind mit unregelmäßigen Gruppen heimischen Wacholders (Juniperus communis) zu bepflanzen (1 Stck./50 m², H 40/60, mit Ballen, aus Samen gezogen). Diese Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen und dann sich selbst zu überlassen. Je Wacholderpflanze ist eine Pflanzgrube von 60 x 60 x 60 cm mit Erdaustausch sowie Wildschutz aus 1,2 m hohem Maschendraht vorzusehen.

c) Die auf Privatgrundstücken gemäß Satz 1 festgesetzten Flächen können in Abweichung zu Pkt. b) auch entweder der Sukzession überlassen oder naturnah mittels heimischer, standortgerechter Pflanzen (Gehölze, Wildkräuter) gestaltet werden.

3.5. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen (eine – ggf. teilweise – Nutzung als Brauchwasser ist zulässig).

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Die Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwall, der auf dem Flurstück 26 festgesetzt wurde, ist mit dichtwachsenden Pflanzen dauerhaft und vollständig zu begrünen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m vom Wald nicht errichtet werden.
Hinweis: Mit Schreiben vom 02.02.2000 stimmte die zuständige Forstbehörde der durch die Stadt Neustrelitz beantragten Reduzierung des einzuhaltenden Mindestabstandes auf 30 m gemäß § 20 Satz 2 LWaldG zu.

5.2. Im Bereich des Bodendenkmals muss gemäß § 7 (3) Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.98 (DSchG M-V) der bisherige Zustand unverändert beibehalten werden.
Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder weiterer archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen 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.

5.3. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG der Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde) (siehe auch Pkt. 6).

6. Hinweise (i.V.m. Anlage 3 der Begründung)

Sofern im Zuge der Bebauung oder sonstigen Nutzung der Grundstücke Sachverhalte auftreten, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenkontaminationen schließen lassen, ist bei ehemals städtischen Grundstücken die Stadt Neustrelitz (Liegenschaftsamt), ansonsten das Umweltamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz umgehend zu benachrichtigen. Bei einer Errichtung von Hausbrunnen ist vor deren Inbetriebnahme die Unbedenklichkeit des Grundwassers in Bezug auf die konkret beabsichtigte Nutzung durch Beprobung durch einen hierfür zugelassenen Sachverständigen festzustellen.

rechtskräftig 14.12.2003

Ia-Nr. 222

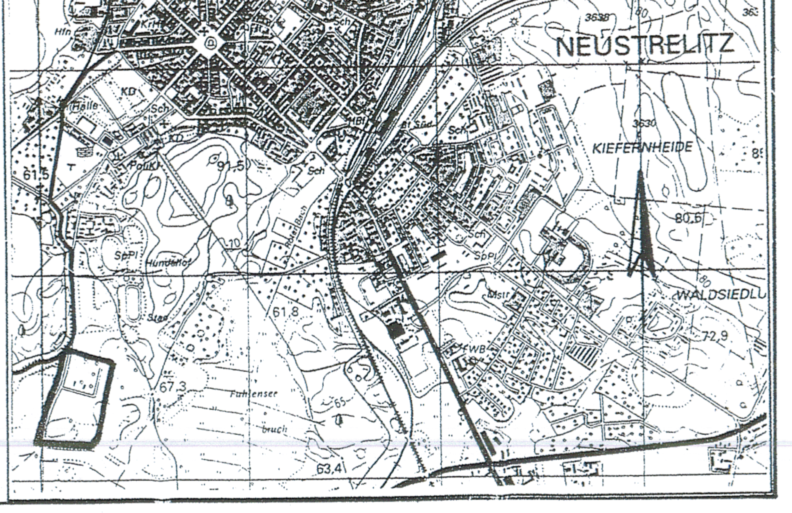
NEUSTRELITZ

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 40/94 "Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg"

M 1 : 1 000 — Stand : 22.05.2003

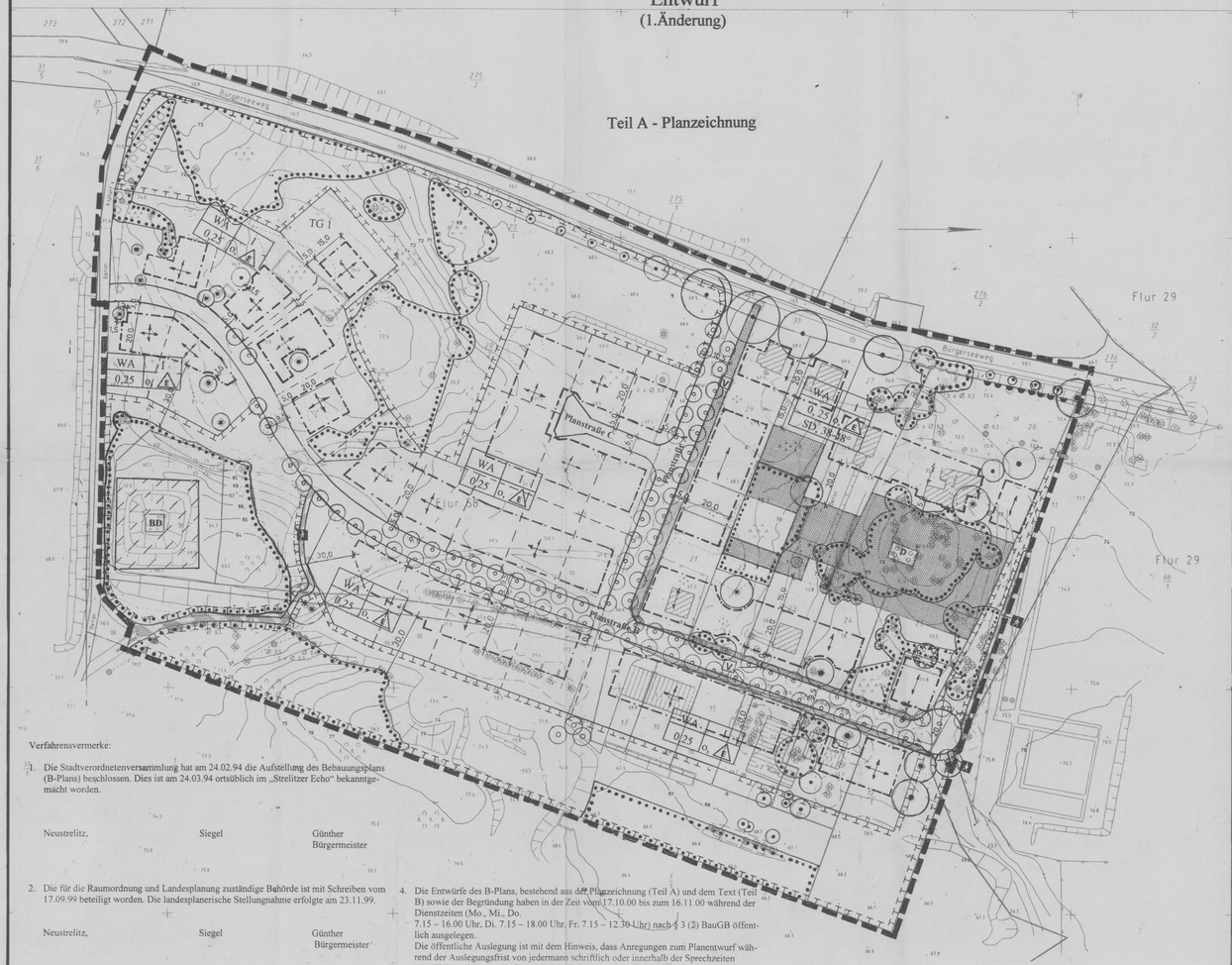
Übersichtsskizze 1 : 25 000



Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 40/94 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Ehemaliges GUS – Objekt am Schliemannweg“

Entwurf
(1.Änderung)

Teil A - Planzeichnung



Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.02.94 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Dies ist am 24.03.94 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekanntgemacht worden.

Neustrelitz, Siegel Günther Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 17.09.99 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 23.11.99.

Neustrelitz, Siegel Günther Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24.08. – 25.09.98 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 15.08.00 im „Strelitzer Echo“ bekanntgemacht worden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines überarbeiteten Vorentwurfs am 16.09.99.

Neustrelitz, Siegel Günther Bürgermeister

4. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.00 bis zum 16.11.00 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.10.00 im „Strelitzer Echo“ bekanntgemacht worden.

Neustrelitz, Siegel Günther Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses am 22.01.01 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, Siegel Günther Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 17.10. – 16.11.00 gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.01.01 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 22.05. bis zum 05.06.01 während der Dienstzeiten (siehe Pkt. 4) gemäß § 3(2) und (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.05.01 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

0,25 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser

Baugrenze

Stellung des Hauptbaukörpers

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Wander- / Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

P — private Park- / Grünanlage bzw. Hausgärten

V — öffentliches Verkehrsgrün (unterbrochen durch Grundstücksauffahrten)

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

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

zu erhaltender Einzelbaum

anzupflanzender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

BD — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal

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

SD — Satteldach

38°-48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

78 — Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in

TG 1 — Teilgrundstück 1 (siehe textl Festsetzungen Nr. 2)

BD — Bereich eines Bodendenkmals (siehe Pkt. 4.2. - nachr. Übernahmen der textl Festsetzungen)

Fläche mit nicht auszuschließenden lokalen Belastungen (siehe Pkt. -Hinweise- der textl. Festsetzungen)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung	

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestmaßen der Baugrundstücke

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die lt. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans.
Die übrigen danach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur dann Bestandteil des Bebauungsplans, wenn sie mit einer auf dem betreffenden Grundstück ausgeübten Wohnnutzung im Zusammenhang stehen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Die Grundflächenzahl (0,25) 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 Grundflächenzahl durch einen geringeren Versiegelungsgrad der bebauten Grundflächen ausgeglichen wird.

1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (I) kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn dadurch eine Gebäudehöhe von 9 m nicht überschritten wird und an der Außenwand des zweiten Vollgeschosses die Orientierungswerte lt. DIN 18005 für vom Bürgerseeweg ausgehende Lärmimmissionen nicht überschritten werden (tags 55, nachts 45 dB (A)).
Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die (durchschnittliche) Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche; sofern die natürliche Geländehöhe des Grundstücks im Mittel mehr als 0,50 m über dieser Höhe liegt, die durchschnittliche natürliche Geländehöhe des betreffenden Grundstücks.
Die Beurteilung der einwirkenden Lärmimmissionen erfolgt auf der Grundlage der Lärmimmissionsprognose in Form der Anlage 2 der Begründung.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise die Gebäudelängen 20 m nicht überschreiten.

1.3.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 3 m überschritten werden, wenn

- ein Mindestabstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zu einem benachbarten Wohngrundstück von 5 m eingehalten wird,

- der Abstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zum Kronenbereich eines zu erhaltenden Baumes mindestens 1,5 m beträgt und

- an der Außenfassade des Gebäudeteils, das die Baugrenze überschreitet, keine Überschreitung von Orientierungswerten lt. DIN 18005 durch vom Bürgerseeweg ausgehende Lärmimmissionen eintritt. Hierbei gilt Punkt 1.2.1., Satz 3 entsprechend.

Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

1.4. Mindestmaß der Baugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 800 m² festgesetzt. Als Baugrundstück gilt die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legende Grundstücksfläche, jeweils bezogen auf ein Einzelhaus.

1.5. Höchstzahl zulässiger Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig.

2. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1. Auf dem Flurstück 26 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der nach einer eventuellen Teilung dieses Flurstücks neu entstehenden Grundstücke ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. (Lage und Verlauf der damit zu belastenden Flächen sind entsprechend den künftigen Grundstückszuschnitten frei wählbar.)

2.2. Auf dem Flurstück 26 sowie der mit „Teilgrundstück 1“ bezeichneten Fläche dürfen Schlafräume (einschließlich auch zum Schlafen genutzte Kinderzimmer) nur auf den dem Bürgerseeweg abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden, es sei denn, die dem Bürgerseeweg zugewandten Außenwände vor diesen Zimmern erhalten keine Fensteröffnungen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. 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 ausnahmsweise auf Antrag eine Befreiung derartiger Maßnahmen durch Dritte zu dulden. Für (aus natürlichen Gründen) abgängige, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres am gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Dabei sind großkronige 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.

3.2. Innerhalb von zu erhaltenden Baumgruppen können und sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB die Bäume gefällt werden, die einer Entwicklung der Gesamtgruppe hinderlich sind bzw. die ein erkennbares Sicherheitsrisiko darstellen. (Pflegehieb). Entstehen durch die Entnahme von Risikobäumen Lücken im Bestand, so sind diese durch Neupflanzungen von Bäumen gemäß Pkt. 3.3. Satz 3 zu schließen.

3.3. Auf den Baugrundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Die Pflanzung muß außerhalb eventuell auf dem Grundstück festgesetzter zu erhaltender Baumgruppen erfolgen. Dabei soll die Auswahl der zu pflanzenden Baumart entsprechend Liste 1 des Grünordnungsplans erfolgen (siehe Anlage 1 zur Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.1, S. 6 – 7). Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legen ist. Hier vorhandener erhaltenswürdiger bzw. als zu erhalten festgesetzter Baumbestand kann auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
Abweichend hiervon ist auf dem Flurstück 26 bei Fällung der in Anhang 4 des Grünordnungsplans bezeichneten Bäume eine Ersatzpflanzung gemäß der dort ermittelten Anzahl vorzunehmen.

3.4. Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB neben dem hier für Baumgruppen ebenfalls geltenden Pkt. 3.2 folgende Maßnahmen umzusetzen:

a) Auf der Fläche zwischen den Baugrundstücken westlich der Planstraße C und dem Bürgerseeweg ist unter Nutzung von nicht belastetem Erdaushub aus dem Gebiet ein landschaftlich geformter Wall anzulegen, dessen Böschungsfuß einen Mindestabstand von 6 m vom Stammfuß der hier vorhandenen alten Eichen sowie von 3 m zu den am Bürgerseeweg gepflanzten Jungeichen einhält.
Ebenfalls unter Nutzung im Gebiet anfallenden Erdaushubs soll den am Ostrand des Plangebiets vorhandenen steilen Böschungen ein naturnahes Profil gegeben werden.
Beide Aufschüttungsflächen sollen i. d. R. keinen Oberbodenauftrag erhalten. Im ersten Herbst nach der Aufschüttung soll auf ca. einem Zehntel dieser Flächen ausgereiftes Heidekraut (Calluna vulgaris) angepflanzt werden.
Auf diesen Flächen sind Gehölzpflanzungen gemäß Blatt-Nr. 3 des Grünordnungsplans vorzunehmen.

b) Flächen, die nicht oder nur locker von Baumkronen überrauft sind, sind mit unregelmäßigen Gruppen heimischen Wacholders (Juniperus communis) zu bepflanzen (1 Stck./50 m², H 40/60, mit Ballen, aus Samen gezogen). Diese Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen und dann sich selbst zu überlassen. Je Wacholderpflanze ist eine Pflanzgrube von 60 x 60 x 60 cm mit Erdaustausch sowie Wildschutz aus 1,2 m hohem Maschendraht vorzusehen.

c) Die auf Privatgrundstücken gemäß Satz 1 festgesetzten Flächen können in Abweichung zu Pkt. b) auch entweder der Sukzession überlassen oder naturnah mittels heimischer, standortgerechter Pflanzen (Gehölze, Wildkräuter) gestaltet werden.

3.5. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen (eine – ggf. teilweise – Nutzung als Brauchwasser ist zulässig).

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1. Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 50 m vom Wald nicht errichtet werden.
Hinweis: Mit Schreiben vom 02.02.2000 stimmte die zuständige Forstbehörde der durch die Stadt Neustrelitz beantragten Reduzierung des einzuhaltenden Mindestabstandes auf 30 m gemäß § 20 Satz 2 LWaldG zu.

4.2. Für den Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmals gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.98 (DSchG M-V).
Gemäß § 11 DSchG M-V ist der Finder weiterer archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

4.3. Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benutzung von Grundwasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG der Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde) (siehe auch Pkt. 5).

5. Hinweise (i.V.m. Anlage 3 der Begründung)

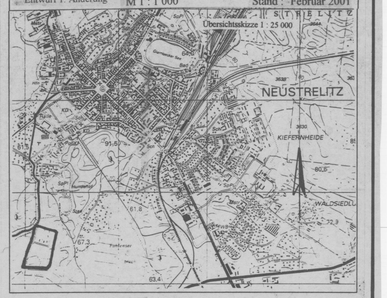
Sofern im Zuge der Bebauung oder sonstigen Nutzung der Grundstücke Sachverhalte auftreten, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenkontaminationen schließen lassen, ist bei ehemals städtischen Grundstücken die Stadt Neustrelitz (Liegenschaftsamt), ansonsten das Umweltamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz umgehend zu benachrichtigen. Bei einer Errichtung von Hausbrunnen ist vor deren Inbetriebnahme die Unbedenklichkeit des Grundwassers in Bezug auf die konkret beabsichtigte Nutzung durch Beprobung durch einen hierfür zugelassenen Sachverständigen festzustellen.

193/97 - 36

NEUSTRELITZ
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 40/94 "Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg"

Entwurf 1. Änderung M 1 : 1 000 Stand : Februar 2001



Bebauungsplan der Stadt Neustrelitz Nr. 40/94

" Ehemaliges GUS - Objekt am Schliemannweg "

überarbeiteter Vorentwurf

Planzeichenerklärung - überarbeiteter Vorentwurf

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
II	Höchstzahl der Vollgeschosse
200 m²	Maximale Grundfläche
o	offene Bauweise
E	Einzelhäuser
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Fußweg
Z	Grundstückszufahrt
	Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölze
	zu erhaltender Einzelbaum
	anzupflanzender Einzelbaum
	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß Grünordnungsplan)
	geplante Wohnhäuser
	vorhandene Wohnhäuser
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

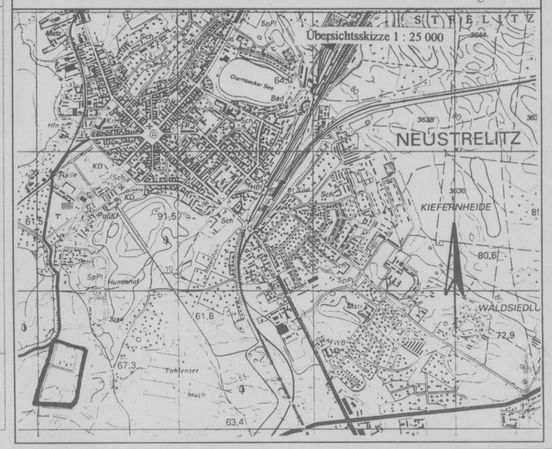
Nutzungsschablone

Baugebiete	Geschosszahl
Max. Grundfläche	Bauweise

193/91-36

NEUSTRELITZ

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 40/94 "Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg"

überarbeiteter Vorentwurf M 1 : 1 000 Stand August 1999