

Satzung der Stadt Neustrelitz über die erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/98 für das Gebiet "Ehemaliges HdW-Gelände"

Aufgrund des § 10 und des § 1(8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 27.10.2005 folgende Satzung über die erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans "Ehem. HdW - Gelände", 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 gemäß § 4 BauNVO

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

I, II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

o offene Bauweise
- - - Baugrenze
- - - Baugrenze, geändert

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

— Straßenbegrenzungslinie
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsbenutzter Bereich

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

G Gasleitung, unterirdisch

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

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

o anzuflanzender Baum
● zu erhaltender Baum
○ Baum nicht erhaltenswürdig

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)

Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen

GA/NA Flächen für Garagen und Nebenanlagen

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

→ Firstrichtung des Hauptbaukörpers

SD Satteldach
WD Walmdach
MD Mansarddach

Darstellung ohne Normcharakter

▭ vorhandene bauliche Anlagen

— Flurstücksgrenzen

12/8 Flurstücksnummer

↑↑ Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern

Nutzungsschablone

| | |
|------------------|-------------|
| Baugeniet | Geschoßzahl |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| | Dachform |

Teil B - Änderungen der textlichen Festsetzungen

- Die Festsetzung Nr. 2.1. wird wie folgt neu gefasst:
"Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten um höchstens 10 Prozent überschritten werden, wenn die Überschreitung durch andere Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung von Nebenflächen, geringerer Versiegelungsgrad befestigter Flächen) ausgeglichen wird. Eine Überschreitung der GRZ durch andere bauliche Anlagen ist nicht zulässig."
- Die Festsetzung Nr. 2.2 wird wie folgt neu gefasst:
"Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für diese baulichen Anlagen festgesetzten Flächen zulässig, sofern eine derartige Festsetzung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. dem zu dem Grundstück des Hauptgebäudes gehörenden Flurstück getroffen wurde. Ist Letzteres nicht der Fall, können diese Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Satz 2 gilt entsprechend für Stellplätze und ihre Zufahrten."
- In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird in Satz 1 die Flurstücksnummer 12/1 durch die Nummer 12/16 ersetzt.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 14.11.05 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 14.11.05

Amtsleiter

[Signature]

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Satzung über die erste (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Ehemaliges HdW-Gelände“ einschließlich Begründung wurde am 12.07.2005 der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden gemäß § 13 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.08.2005 zugesandt.

Neustrelitz, 11.11.2005 Grundbürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat die im Planverfahren eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 27.10.2005 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, 11.11.2005 Grundbürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 27.10.2005 die erste (vereinfachte) Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, 11.11.2005 Grundbürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 14.11.05 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz,

Amtsleiter

5. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Kommunalverfassung angezeigt.

Neustrelitz, 11.11.2005 Grundbürgermeister

6. Die Satzung über die erste (vereinfachte) Änderung des B-Plans „Ehemaliges HdW-Gelände“ wird hiermit ausgetriggert.

Neustrelitz, 11.11.2005 Grundbürgermeister

7. 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 14.11.2005 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB i.V.m. KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB i.V.m. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

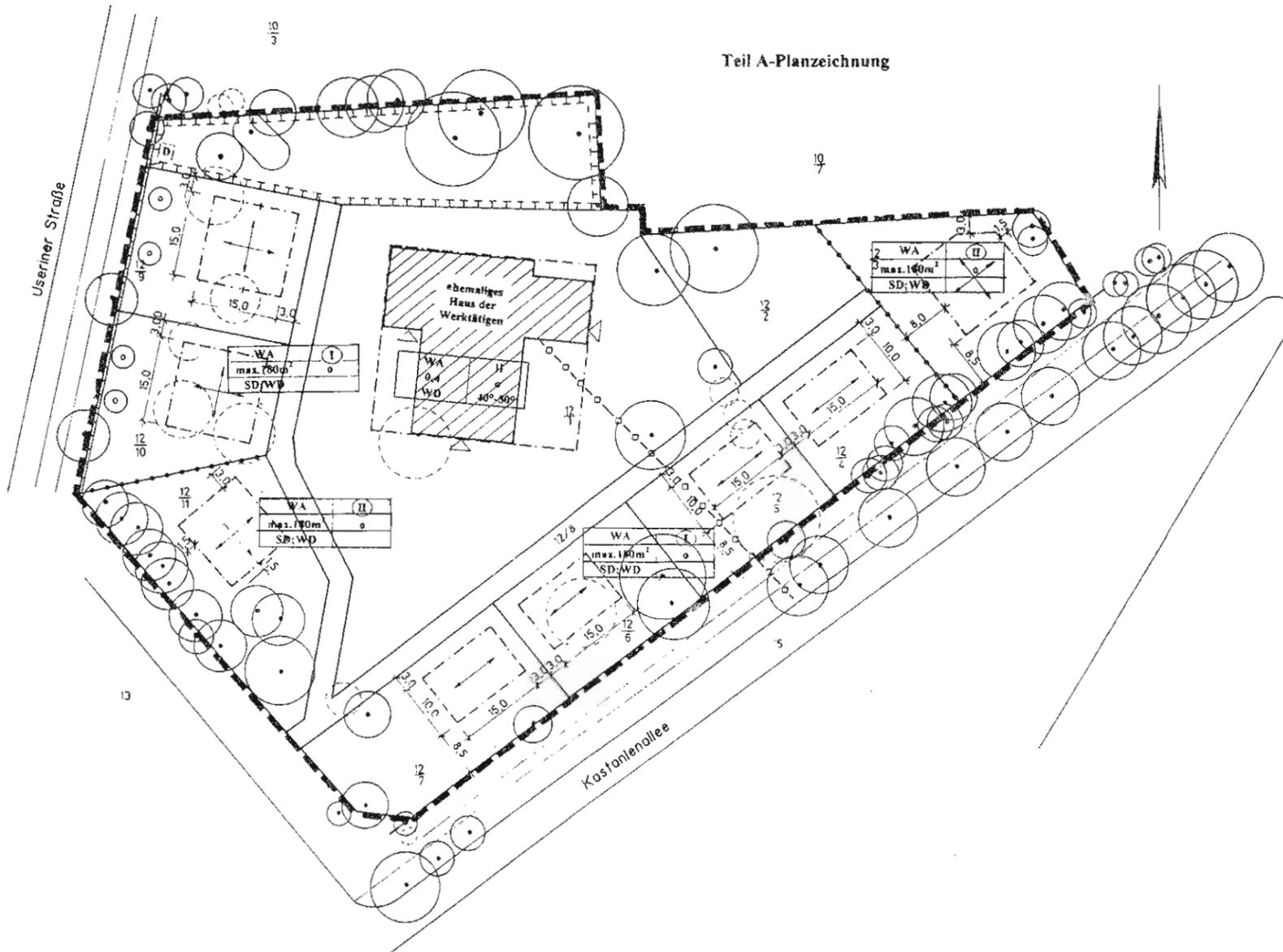
Neustrelitz, 10.11.2005 Grundbürgermeister



26.12.05 BauO hat rechtskräftigen B-Plan erhalten. Rm

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 46/98 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das „Gebiet Ehem. HdW - Gelände“

- Entwurf -



Teil A-Planzeichnung

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)

I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 max. 180 m² maximale Grundfläche
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

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

besonderer Zweckbestimmung
 - - - - - privater Wohnweg

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Fläche für Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o - o - o - Gasteilung, unterirdisch

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

F L Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 o anzapflanzender Baum
 • zu erhaltender Baum
 ○ Baum nicht erhaltenswürdig

Sonstige Planzeichen

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

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

← - - - - - Firstrichtung des Hauptbaukörpers
 SD Satteldach
 WD Walmdach

Darstellung ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen
 - - - - - Flurstücksgrenzen
 12/8 Flurstücksnummer
 - - - - - Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern

Nutzungscharaktere

| | |
|------------------|-------------|
| Baugebiet | Geschößzahl |
| max. Grundfläche | Bauweise |
| GRZ | |
| Dachform | Dachneigung |

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Das B-Plan Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, in dem aufgrund § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Die sich daraus ergebende zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO nur ausnahmsweise durch Garagen und Stellplätze überschritten werden. Die maximale Grundfläche ist auf 180 m² festgesetzt. First- bzw. Traufhöhen sollen nicht höher als die des ehemaligen HdW sein. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

3. Garagen, Nebenanlagen
 Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen und Nebenanlage ausnahmsweise zulässig. Auf den Grundstücken, welche zur Kastanienallee liegen und welche nur über eine interne Zufahrt vom südlichen Teil der Kastanienallee erschlossen werden, sind Garagen und Nebenanlagen nur bis zur Höhe der zur Kastanienallee liegenden Baugrenze zulässig und es müssen bei der Ausnahmeregelung wichtige Sichtbezüge zum ehem. HdW berücksichtigt werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
 Flächen für Stellplätze und Carports einschließlich deren Zufahrten und der Zufahrten für Garagen und in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V
 Zulässig sind verputzte Fassaden, nur untergeordnete Bauteile können verlinkert werden. Als Dachdeckung für die geneigten Dächer sind rote bis rotbraune und dunkeltonige Ziegeldachungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20
 Um einen ökologischen Ausgleich für die geplante Bebauung und die zu fallenden Bäume zu schaffen, sind gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanz u. a. 10 Bäume auf dem Gelände des B-Plan Gebietes zu pflanzen. Davon sollen je 2 Bäume auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 12/9 und 12/10 gepflanzt werden. Die restlichen 6 sollen auf der Ausgleichsfläche integriert werden. Bei auf den Grundstücken und auf der Ausgleichsfläche festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann aus folgenden Arten heimischer mittel- bis großkröniger Laubbäume ausgewählt werden:

- Winter- und Sommerlinde
- Spitz- Berg- und Feldahorn
- Stiel- oder Traubeneiche
- Rot- oder Weißbuche
- Gemeine Esche
- Eberesche
- Birke

Die Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan Gebiet sind mit dem tatsächlichen Eingriff gekoppelt, dies bedeutet, daß das Pflanzen der Bäume mit dem tatsächlichen Baubeginn in unmittelbarem Zusammenhang stehen soll.

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes realisiert werden sollen, sollen innerhalb eines Jahres nach dem Beginn der ersten, aufgrund dieses B-Planes er-möglichten Neubebauung bzw. nach erfolgter Freimachung des Grundstückes, abgeschlossen sein.

7. Einfriedigungen
 Einfriedigungen der Grundstücke zur Kastanienallee sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und die der Grundstücke entlang der Useriner Straße bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedigungen sind in durchlässiger Gestaltung, möglichst jedoch in Form von Hecken auszuführen. Geschlossenen Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

8. Nachrichtliche Übernahme
 8.1 Folgende Hinweise zum Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind zu beachten (DIN 18920 und die ZTV Baumpflege, Ausgabe 1993):
 Das Befahren des Wurzelbereichs (durch die Krone bedeckte Erdoberfläche + allseitig 1,50m) ist dadurch zu verhindern, daß die Bäume in diesem Bereich abgezaunt werden müssen. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist die im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50m an den Stamfuß herangeführt werden.

8.2 Gemäß § 29 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, bzw. in geeigneten Fällen versickert werden.

8.3 Für die Mauer entlang der Useriner Straße gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 30.11.93. Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmalliste wird hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DSchG M-V Anwendung, d.h. jegliche Veränderung an Denkmälern ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

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

