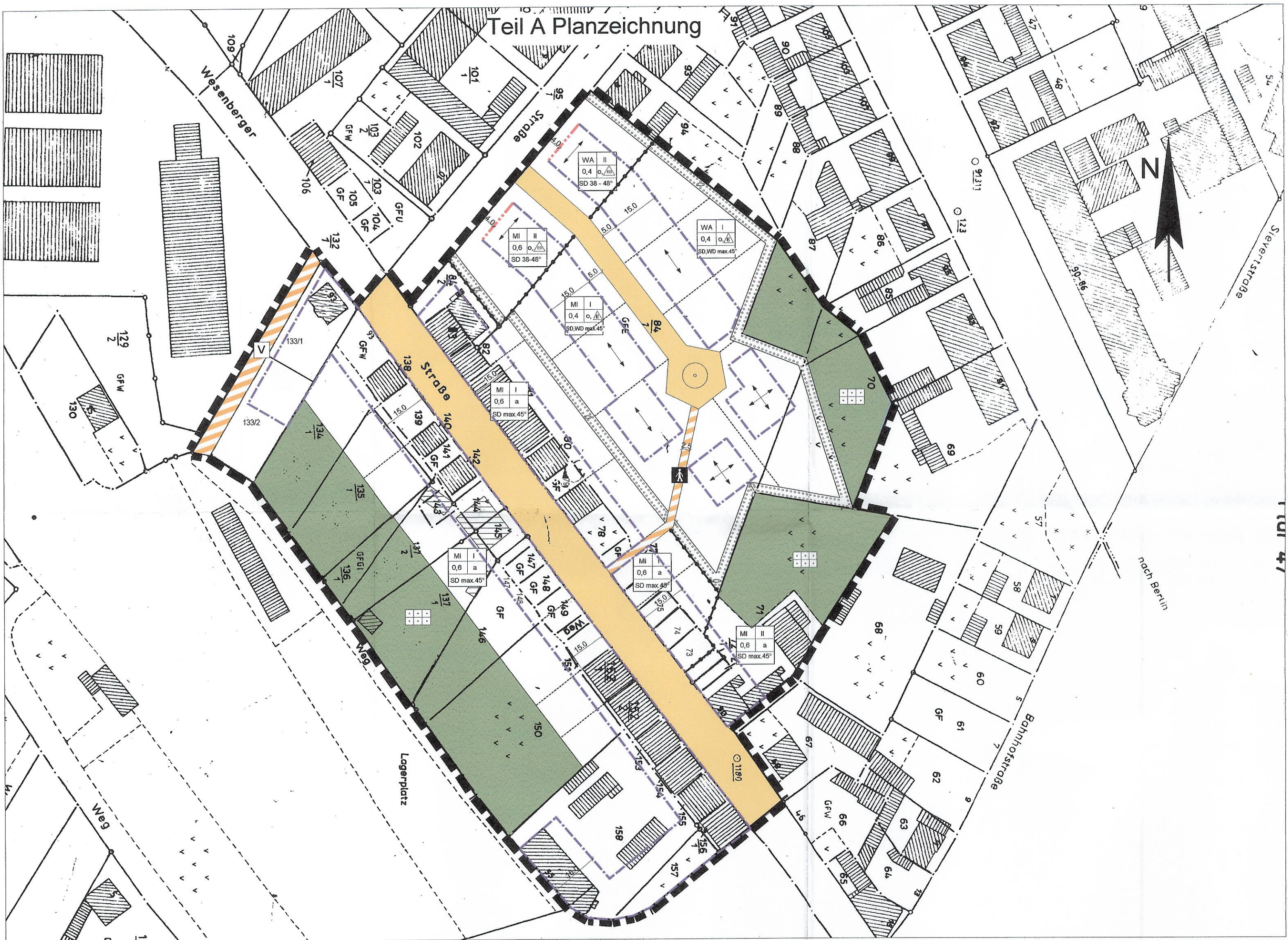


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 49/03 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Scheunenviertel Wesenberger Straße"

Entwurf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141 1998 I. S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) 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 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49/03 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Scheunenviertel Wesenberger Straße", 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
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

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

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie
→	Stellung des Hauptbaukörpers

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

	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung	
	Fußweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
Zweckbestimmung	
	Hausgärten

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

	anzupflanzender Einzelbaum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)

Sonstige Planzeichen

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

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

SD	Satteldach
max. 45°	maximale Dachneigung
38-48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
---	Flurstücksgrenzen
---	geplante Grundstücksgrenzen
80	Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

Teil B – Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höchstzahl zulässiger Wohnungen

1.1. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 19 (4) BauNVO können die Grundflächenzahlen der Grundstücke, die an die Planstraße A grenzen, nur bis um 25 % (somit bis zur GRZ von 0,5) überschritten werden.
 - Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss (I) kann auf den Grundstücken, die an die Wesenberger Straße grenzen, gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden. Dabei darf die Gebäudehöhe eines auf einem angrenzenden Grundstück bestehenden Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Grenzen zwei Grundstücke mit in der Höhe unterschiedlichen Gebäuden an, ist die größere Gebäudehöhe maßgebend.

1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Gemäß § 22 (4) BauNVO können auf den Grundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise, die direkt an die Wesenberger Straße grenzen, Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand oder nur mit einem Grenzabstand zu einer Grundstücksseite errichtet werden.

- Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können auf den Grundstücken an der Planstraße A gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 3 m überschritten werden, wenn der die Baugrenze überschreitende Gebäudeteil einen Mindestabstand von 1,5 m zum Kronenbereich eines gemäß Punkt 3.1. zu erhaltenen Baums einhält. Garagen und Nebenanlagen können gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie außerhalb des Kronenbereichs gemäß Punkt 3.1. zu erhaltender Bäume errichtet werden und einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

1.3. Höchstzahl zulässiger Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden höchstens 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind Fensteröffnungen von Schlafräumen (einschließlich zum Schlafen genutzte Kinderzimmer) nur auf der der Gleisanlage der Bahnstrecke Berlin-Rostock/Stralsund abgewandten Gebäudeseite zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere Maßnahmen (insbesondere Einbau schallschützender Fenster kombiniert mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen) ein hinreichender Schallschutz gewährleistet wird.

3. Grünordnerische Festsetzungen

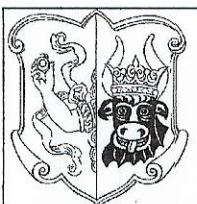
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den Grundstücken, die ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden, je Grundstück mindestens 3 vorhandene Bäume zu erhalten und mindestens ein mittelkroniger Laubbaum neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm, Mindeststammumfang 10 cm). Grundlage hierfür bildet die in der Planzeichnung vorgeschlagene Grundstücksaufteilung. Auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich des B-Plans ist für jeden abgängigen Baum ein mittelkroniger Baum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10 cm) als Ersatz zu pflanzen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Hecken) sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.

- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Eine - ggf. teilweise - Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

4. Nachrichtliche Übernahmen

- Gemäß § 11 DstHG M-V ist der Finder 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.
 - 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 Landkreises Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).



NEUSTRELITZ
Landkreis Mecklenburg - Strelitz

B-Plan Nr. 49/03, Scheunenviertel Wesenberger Straße
Entwurf M 1 : 1 000 Stand : Oktober 2004



Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 49/03 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Scheunenviertel Wesenberger 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) 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 28.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49/03 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Scheunenviertel Wesenberger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke:

- Die Stadtvertretung hat am 28.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) beschlossen. Dies ist am 20.09.2003 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 28.08.2003 Grund-Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 27.05.2004 beteiligt worden. Die landesrechtliche Stellungnahme erfolgte am 25.08.2004.
Neustrelitz, 27.05.2004 Grund-Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 10.05. – 11.06.2004 durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 01.05.2004 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung der Unterlagen zum Vorentwurf am 27.05.2004.
Neustrelitz, 27.05.2004 Grund-Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die zum Vorentwurf eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 30.09.2004 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 30.09.2004 Grund-Bürgermeister
- Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 11.11.2004 bis zum 10.12.2004 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 30.10.2004 im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. Im Weiteren ist dabei gemäß § 3 (2) BauGB darauf hingewiesen worden, dass zum Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.
Neustrelitz, 30.10.2004 Grund-Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, Siegel Amtsleiter
- Der B-Plan „Scheunenviertel Wesenberger Straße“ einschließlich der örtlichen Gestaltungs-vorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Neustrelitz, 28.04.2005 Grund-Bürgermeister

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

Neustrelitz, den 30.5.05 Amtsleiter i.A. J. S. M.

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

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

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
△ ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie

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

□	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

⤴	Fußweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■	Grünflächen
▦	Zweckbestimmung
▦	Hausgärten

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

○	anzupflanzender Einzelbaum
○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)

Sonstige Planzeichen

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

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

SD	Satteldach
max. 45°	maximale Dachneigung
38-48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
↔	Hauptfluchtstrichtung

Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
---	Flurstücksgrenzen
---	geplante Grundstücksgrenzen
80	Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höchstzahl zulässiger Wohnungen

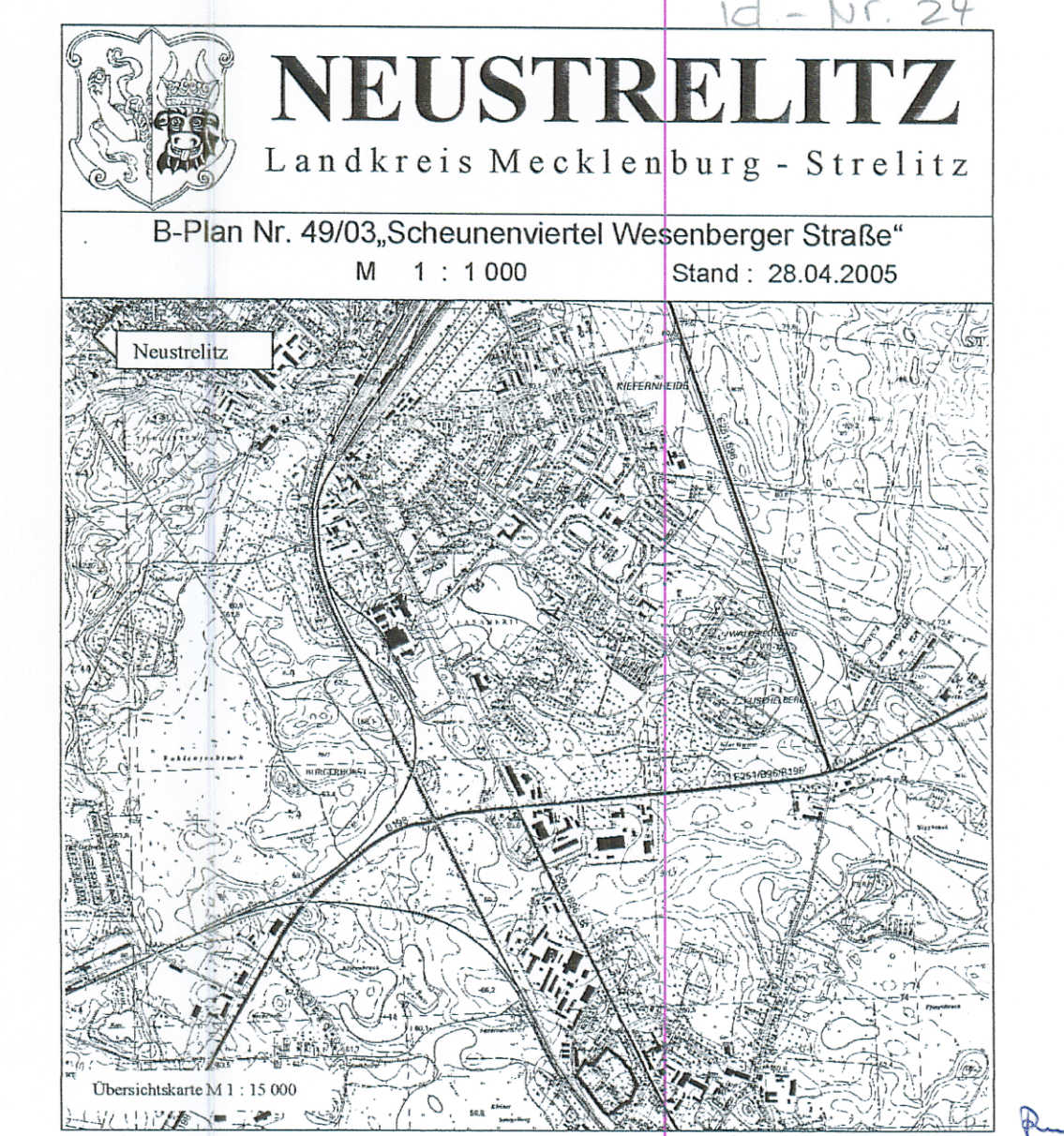
- Maß der baulichen Nutzung
 - Gemäß § 19 (4) BauNVO können die Grundflächenzahlen der Grundstücke, die an die Planstraße A grenzen, nur bis um 25 % (somit bis zur GRZ von 0,5) überschritten werden.
 - Das zulässige Höchstmaß von einem Vollgeschoss (I) kann auf den Grundstücken, die an die Wesenberger Straße grenzen, gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden. Dabei darf die Gebäudehöhe eines auf einem angrenzenden Grundstück bestehenden Hauptgebäudes nicht überschritten werden. Grenzen zwei Grundstücke mit in der Höhe unterschiedlichen Gebäuden an, ist die größere Gebäudehöhe maßgebend.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.2.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO können auf den Grundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise, die direkt an die Wesenberger Straße grenzen, Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand oder nur mit einem Grenzabstand zu einer Grundstücksseite errichtet werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können auf den Grundstücken an der Planstraße A gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 3 m überschritten werden, wenn der die Baugrenze überschreitende Gebäudeteil einen Mindestabstand von 1,5 m zum Kronenbereich eines gemäß Punkt 3.1. zu erhaltenen Baums einhält. Garagen und Nebenanlagen können gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie außerhalb des Kronenbereichs gemäß Punkt 3.1. zu erhaltender Bäume errichtet werden und einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- Höchstzahl zulässiger Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden höchstens 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm-schutzmaßnahmen) gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind Fensteröffnungen von Schlafräumen (einschließlich zum Schlafen genutzte Kinderzimmer) nur auf der der Gleisanlage der Bahnstrecke Berlin-Rostock/Straßend abgewandten Gebäudesseite zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere Maßnahmen (insbesondere Einbau schallschützender Fenster kombiniert mit schalldämmten Lüftungsrichtungen) ein hinreichender Schallschutz gewährleistet wird.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den Grundstücken, die ausschließlich über die Planstraße A erschlossen werden, je Grundstück mindestens 3 vorhandene Bäume zu erhalten und mindestens ein mittelkroniger Laubbaum neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm, Mindeststammumfang 10 cm). Grundlage hierfür bildet die in der Planzeichnung vorgeschlagene Grundstücksaufteilung. Auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich des B-Plans ist für jeden abgängigen Baum ein mittelkroniger Baum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10 cm) als Ersatz zu pflanzen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Hecken) sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf den Privatgrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Eine - ggf. teilweise - Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen
 - Gemäß § 11 DsChG M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstücks-eigentümer 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.
 - Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i.V.m. dem Land-wasserhaushaltsgesetz M-V (LWaHG, insbes. §§ 9, 32, 39) ist die Benutzung von Grund-wasser (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser beseitig-ter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder an-zeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG der Landrat des Landkrei-ses Mecklenburg-Strelitz (untere Wasserbehörde).



Am 4. Juli 2005 rechtskräftig am 4.10.05 an Frau Runge BauO Exemplar übergeben