

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 51/03 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Vogelsang"

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. 51/03 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Vogelsang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung

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

WS	Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO-FE	Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie

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

■	Straßenverkehrsflächen
■	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Z	Zweckbestimmung private Grundstückszufahrten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
■	Zweckbestimmung Friedhof

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

■	Landwirtschaftliche Flächen/Grünland
---	--------------------------------------

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

○	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	Zweckbestimmung anzupflanzende Sträucher/Hecken
○	anzupflanzender Einzelbaum

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
BD	Bereich, in dem sich Bodendenkmale befinden (siehe auch Teil B, Nr. 4.1.1.)

Sonstige Planzeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
TG 1	Teilgebiet 1
□	vorhandene bauliche Anlagen
---	Flurstücksgrenzen
85/4	Flurstücksnummer
↑	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
---	geplante Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 10 (2) BauNVO dient das Ferienhausgebiet vorwiegend der Errichtung von Ferienhäusern.
Zulässig sind hier:
- Ferienhäuser im Sinne von § 10 (4) BauNVO

Ausnahme: Ausnahmen können im Teilgebiet 1 des Ferienhausgebiets zugelassen werden:
- Wirtschaftsgebäude sowie
- Wohnungen
sofern sie der Hauptnutzung (Ferienhäuser) funktional zugeordnet sind.

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können 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 2.1. zu erhaltenden Baums einhält.
Für straßenseitige Baugrenzen gilt Satz 1 nur, sofern das die Baugrenze überschreitende Gebäudeteil weniger als 50 % der Länge der Straßenfront des Gebäudes beträgt und einen Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m einhält.

Garagen und Nebenanlagen können gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie außerhalb des Kronenbereichs gemäß Punkt 2.1. zu erhaltender Bäume errichtet werden und einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist für Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beseitigt werden, an anderer Stelle auf dem Grundstück (außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) eine Ersatzpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je angefangenen 15 cm Stammdurchmesser ein standortgerechter Ersatzbaum (Hochstamm) mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen. Der Stammdurchmesser bzw. -umfang ist in einer Höhe von 1,3 m über den Erdboden zu messen, bei darunter liegendem Kronenansatz unmittelbar unter demselben.
Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm dürfen nur ausnahmsweise beseitigt werden. Eine Ausnahme kann insbesondere dann erteilt werden, wenn von einem Baum Gefahren bzw. unzumutbare Nachteile ausgehen, er krank oder abgestorben ist bzw. einzelne Bäume im Interesse der Erhaltung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen (Pflegetrieb). In diesen Fällen ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle des Grundstücks vorzunehmen. Für die Ersatzpflanzung gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
Ausnahmsweise können Ersatzpflanzungen auch auf Flächen außerhalb des Grundstücks erfolgen, sofern dies auf dem eigenen Grundstück nicht zumutbar ist.

2.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind zwischen den einzelnen Ferienhausgrundstücken zwei Meter breite Hecken in Form von einheimischen Sträuchern, 2 x verpflanzt mit einer Höhe zwischen 100 und 150 cm, in einem mittleren Abstand von 1,5 bis 2 m zu pflanzen. Entsprechendes gilt für die im SO-FE festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, wobei hier ab einer festgesetzten Breite von mehr als 2 m zweireihige Hecken zu pflanzen sind.

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

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (6) i. V. m. § 86 BauO M-V

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern zulässig. Deren Dachneigungen dürfen im SO-FE 36 Grad und in den übrigen Baugebieten 45 Grad nicht überschreiten.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1. Die Veränderung oder Beseitigung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs, in dem sich Bodendenkmale befinden, kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 4 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Für Bodendenkmale, die darüber hinaus bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.
In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.2. Gemäß dem 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, Absenkung, 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 (untere Wasserbehörde).

