

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 57 /07 "Strelitzer Chaussee/Marienstraße"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 15.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57/07 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Strelitzer Chaussee/Marienstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



- Verfahrensvermerke (Bescheinigtes Verfahren):**
- Die Stadtvertretung hat am 13.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 29.09.2007 ortsüblich im „Strelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan 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 und bis zum 30.10.2007 dazu äußern kann.
 - Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 26.02. bis einschließlich zum 27.03.2009 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.02.2009 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berechtigten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 27.02.09 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 31.03.2009 gebeten.
 - Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.
 - Die Satzung über den B-Plan „Strelitzer Chaussee/Marienstraße“ wird hiermit ausgefertigt.
 - 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 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 mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
 - Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 27.02.2009 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31.03.2009.
 - Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiet, § 6 BauNVO (Nummerierung siehe textl. Festsetzung Nr. 4)

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

0,6 Grundflächenzahl
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwei
TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung, Nr.2.1.)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie
Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes /Hauptfluchtichtung

Flächen für Bahnanlagen (§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB)

Bahnanlagen

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P Parkplatz
Fußweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB)

Abwasserbeseitigungsanlage (Pumpstation)

Hauptversorgungsleitung (§ 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB)

Gasleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
private Grünfläche
Spielplatz
Obstwiese

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
anzupflanzender Straßenbaum
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
zu erhaltender Einzelbaum

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

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

SD Satteldach
WD Walmdach
MD Mansarddach
PD Pultdach
≥ 36° Dachneigung als Mindestmaß
max. 25° Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
Flurstücksgrenzen
114 Flurstücksnummer
Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
zu fallender bzw. nicht erhaltenswürdiger Einzelbaum

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

Sonstige Planzeichen

Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe	
Dachform	Dachneigung

- Teil B - Textliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1. Im MI 1 können Wohngebäude/Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.
- 1.2. Die im Sinne von § 6 (3) BauNVO in den Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung sind in den Mischgebieten nicht zulässig.
- 1.3. Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.1. Auf den Grundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise, die ausschließlich an die Friedrich-Wilhelm-Straße und an die Marienstraße grenzen, können Gebäude ohne Einhaltung des seitlichen Grenzabstands errichtet werden.
- 2.2. Vor Baulinien und straßenseitigen Baugrenzen dürfen untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m vortreten. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter eine Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Garagen müssen auch bei festgesetzten Baulinien generell einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 2.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) sowie seitlichen Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden. Dabei darf ein Mindestabstand zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baums gemäß Nr. 5.1. von 1,5 m nicht unterschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 1,5 m zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baums gemäß Nr. 5.1. einhalten. Abweichend hiervon sind diese baulichen Anlagen vor einer Baulinie und vor einer straßenseitigen Baugrenze im MI 1 nur ausnahmsweise zulässig und ansonsten unzulässig. Die Torflächen aneinander grenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
- 3. Höchstzahl zulässiger Wohnungen**
- 3.1. In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten Gebäuden an der Planstraße A sind auf den Grundstücken im MI 2 höchstens 2 Wohnungen je Grundstück zulässig.
- 4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen)**
- 4.1. Außenbauteile an der der Strelitzer Chaussee zugewandten Gebäudeseite müssen im MI 1 folgende resultierende Schalldämmmaße gewährleisten:
- vor Aufenthaltsräumen in Wohnungen: 45 dB
- vor Büros und ähnlichen ruhebedürftigen Räumen: 40 dB
An den im Bezug zur Strelitzer Chaussee seitlichen Gebäudeseiten sind vor diesen Räumen gegenüber Satz 1 um jeweils 5 dB reduzierte Schalldämmmaße einzuhalten.
- Im MI 2 müssen außer an den dem Bahndamm abgewandten Gebäudeseiten Außenbauteile vor Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden resultierende Schalldämmmaße von 35 dB sicherstellen. Entsprechendes gilt für die nordöstlichen Gebäudeseiten im MI 1. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eintretende Abschirmwirkungen errichteter baulicher Anlagen ein geringeres erforderliches Schalldämmmaß bewirken. Die Sätze 1 bis 4 gelten in entsprechender Anwendung auch für im übrigen Plangebiet errichtete oder hinsichtlich der Nutzungsart (ggf. Teilweise) geänderte Gebäude, sofern der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel 35 dB erreicht oder überschreitet.
- 4.2. In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden innerhalb der an die Strelitzer Chaussee und die Planstraße A grenzenden Mischgebiete sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sowie schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Von letztgenannter Anordnung der ruhebedürftigen Räume kann abgewichen werden, wenn in den dem Bahndamm bzw. der Strelitzer Chaussee zugewandten Räumen keine Fensteröffnungen vorhanden sind oder mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden. Von der festgesetzten Anordnung der Außenwohnbereiche kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch aktive Schallschutzmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken bzw. durch eine entsprechend wirkende Bebauung auf einem Nachbargrundstück ein hinreichender Lärmschutz gewährleistet ist.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
- 5.1. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sowie sonstige mit dem Wurzelbereich außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs von einer Baugrenze bzw. Baulinie mindestens 1,5 m) mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm (gemessen in einer Höhe von 1,3 m vom Erdboden) sind 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. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden. Ein Schutz vor Beschädigungen ist u.a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronenbereich von 1,5 m einhalten.
- 5.2. Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legen ist. Hier vorhandener Baumbestand kann auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 5.3. Im Zuge der Umgestaltung der Parkplätze an der Planstraße A ist je angefangenen sechs Stellflächen mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 5.4. Für neu zu pflanzende Bäume sollen standortgerechte, mindestens 3 x verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm verwendet werden.
- 6. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBAuO M-V**
- 6.1. Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Eindeckungen auszubilden. Ausnahmsweise kann hiervon bei Materialien zur Nutzung der Solarenergie abgewichen werden, sofern diese bei bestehenden Gebäuden 40% und ansonsten 80% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten. Pult- und Flachdächer dürfen auch begrünt werden. §§ 171 a) ff. BauGB.

- Gaube dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Öffnung einen lichten Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich Material, Farbe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 25 Grad nicht überschreiten.
- 6.2. Auf der Grundlage des B-Plans neu errichtete Gebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere helle Pastellöne sowie für untergeordnete Fassadenteile auch andere Materialien und Farben verwendet werden. Bei der Sanierung bestehender Gebäude ist neben der Gestaltung nach Satz 1 auch rotes Ziegelmauerwerk zulässig, sofern der Bestand dadurch geprägt ist. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind bezüglich Material, Farbe und Proportionen der Fassadenöffnungen einheitlich zu gestalten. Fenster sind durch geteilte Flügel, Sprossen o. ä. symmetrisch zu gliedern.
- 6.3. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubbüchsen und ansonsten nur in transparenter Form zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen darf maximal 1,20 m betragen. Einfriedungen von Grundstücken mit Doppel- bzw. Reihenhäusern sind bezüglich Höhe, Material und Farbe einheitlich auszuführen. Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- 6.4. Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBAuO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBAuO M-V ausgebildet wird.
- 6.5. Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 6.1. bis 6.3. können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7. Nachrichtliche Übernahmen**
- 7.1. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz 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 Gegenstandes 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.
- 7.2. 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 und Oberflächengewässern (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 LWVG die untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 7.3. Gemäß § 26a (1) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Deren Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, wobei die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen kann. Ausgenommen hiervon sind u.a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platänen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Eskastanie), Pappeln. (Für diese und weitere Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm gelten die Nummern 5.1. und 5.2.)
- 8. Hinweise**
- 8.1. Für die Grundstücke an der Friedrich-Wilhelm-Straße und Marienstraße (Flurstücke 108, teilweise 110/1, 111/1 und /2, teilweise 112, 117/1, 118/1, teilweise 119/3 sowie 120/2) gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.1993. Danach bedürfen u.a. der Abbruch, die Änderung/Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt (siehe auch § 172 BauGB).
- 8.2. Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.1994). Daraus folgend bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt (siehe auch § 144 BauGB).
- 8.3. Bis auf die Flurstücke 1 und 2/2 der Flur 31 liegen die Grundstücke des Plangebiets im Stadumbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.

