

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 61/09 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Grundstück ehemaliges Marienpalais"

- Entwurf -



Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15)

Grünfläche

Zweckbestimmung

p private Parkanlage

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

zu erhaltende Einzelbäume

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

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

St Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen

53/1 Flurstücksnummer

5,0 Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m

vorhandene Bäume lt. Befliegung 2006

Nutzungsschablonen

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sowie die gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung sind nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, die nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze verlaufen, können durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die in der Planzeichnung 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.

4. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen

4.1. Die Fassaden- und Dachgestaltung des denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen Marienpalais ist hinsichtlich Material und Farbe in seiner bestehenden Form zu erhalten. Nebenanlagen und Garagen sind dieser Gestaltung anzupassen.

4.2. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszubilden. Ausnahmsweise können auch transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) gesetzt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. 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.

5.2. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG 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, Platanen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Wallnuss und Esskastanie), Pappeln. (Für diese und weitere Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm siehe Nummer 3 des Textteils.)

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 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 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.

6. Hinweise

Für das Plangebiet 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).

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 28.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 20.06.2009 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 24.07.2009 dazu äußern kann.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

2. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2010 bis einschließlich zum 28.01.2011 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 07:15 Uhr – 16:00 Uhr, Di. 07:15 – 18:00 Uhr und Fr. 07:15 – 12:30 Uhr) öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von Jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.12.2010 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 27.12.2010 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 31.01.2011 gebeten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 27.12.2010 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 27.12.2010 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 31.01.2011.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am den B-Plan als Satzung beschlossen.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

7. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Die Satzung über den B-Plan „Grundstück ehemaliges Marienpalais“ wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

9. 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 Schadensersatzansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

Vermerk zu den dargestellten Katastergrenzen und Flurstücksbezeichnungen:

