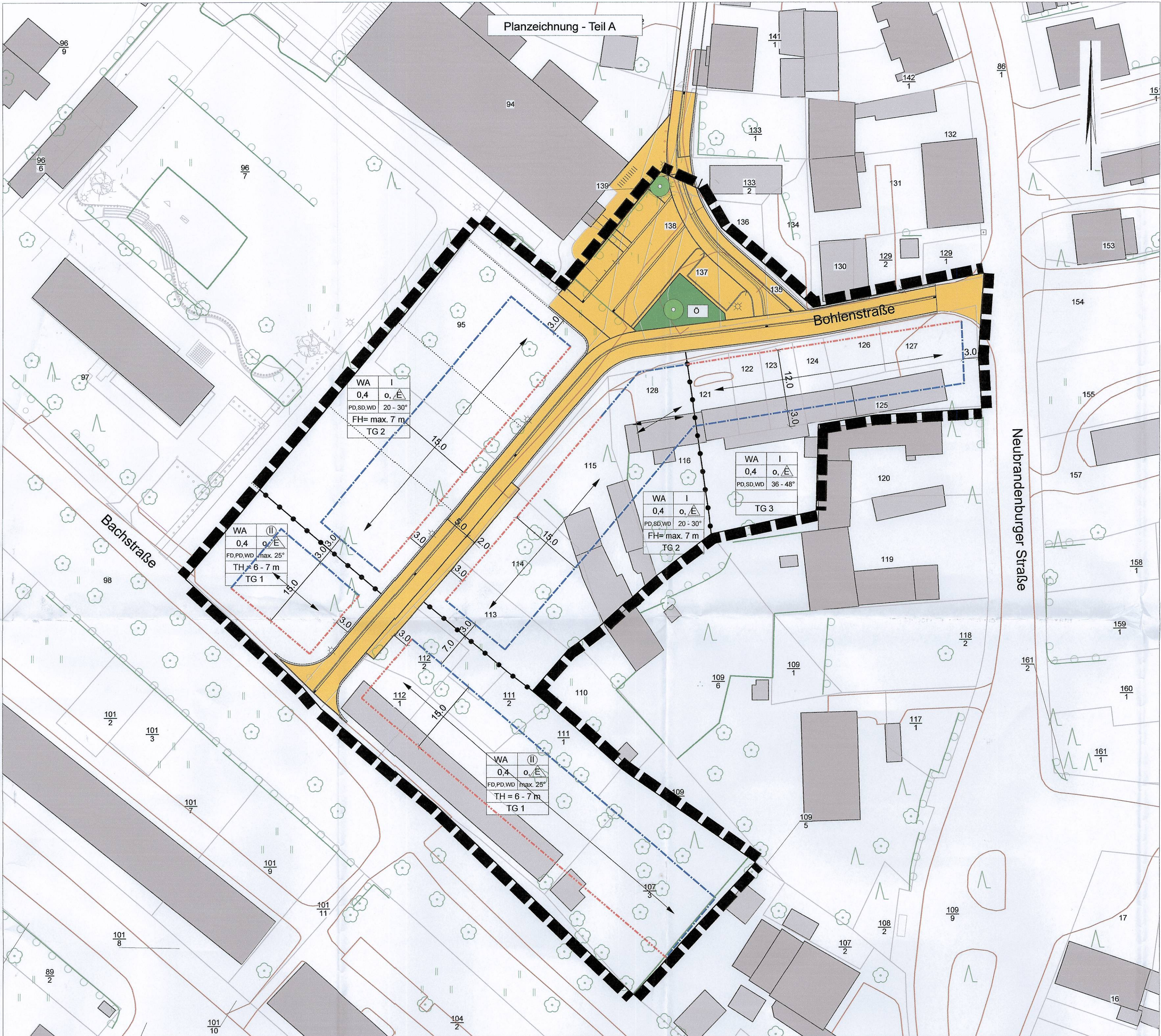


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 63/11 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Bohlenstraße"

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung des Bebauungsplans Nr. 63/11 für das Gebiet "Bohlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Entwurf -



-Verfahrensvermerke-

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
----	-----------------------------------

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

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH = max. 7 m	Firsthöhe als Höchstmaß
TH = 6 – 7 m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Baulinie
←→	Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes

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

	Straßenverkehrsflächen
--	------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Zweckbestimmung
o	öffentlich
	zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

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

FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
20 - 30°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
max. 25°	Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
---	Flurstücksgrenzen
114	Flurstücksnummer
↑↑	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
	Baumbestand

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
First- bzw. Traufhöhe	
Teilgebiet	

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Von der festgesetzten Trauf- oder Firsthöhe 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 der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen können im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen

- 2.1 Abweichend von den festgesetzten Baulinien müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern dabei nicht an andere Wohngrundstücke näher als 5 m herangebaut wird und ein Mindestabstand zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baumes gemäß Nr. 3.1 von 1,50 m nicht unterschritten wird.
- 2.3 Die straßenseitige Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 2 m unter- oder überschritten werden, wenn der vor- oder zurückspringende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt. Geringfügige Abweichungen hiervon können zugelassen werden.
- 2.4 In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu errichteten oder umgenutzten Gebäuden sind jeweils höchstens 2 Wohnungen zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1 Mit dem Wurzelbereich außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen gelegene vorhandene Bäume (Abstand des Kronenbereichs von einer Baugrenze bzw. Baulinie mindestens 1,50 m) mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 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. Ein Schutz vor Beschädigungen ist u. a. auch dadurch zu gewährleisten, dass neu errichtete bauliche Anlagen einen Mindestabstand zum Kronenbereich von 1,50 m einhalten.
- 3.2 Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. 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. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.
- 3.3 Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.
- 3.4 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.

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

- 4.1 Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roter oder anthrazitfarbener Ziegeleindeckung auszubilden. Pult- und Flachdächer sowie Dächer von Nebenanlagen dürfen auch begrünt werden. Im Teilgebiet 1 sind auch andere Materialien und Farben ausnahmsweise zulässig. Zudem kann in allen Teilgebieten bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind dabei ausgeschlossen.
Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen die Dachneigung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, höchstens allerdings eine Dachneigung von 25 Grad, nicht überschreiten.
- 4.2 Die Gebäude sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie zersprenkelten Laubholzfarben oder aus Holz mit senkrechter Latung auszubilden. Ausnahmsweise können transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) gesetzt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz mit senkrechter Latung auszubilden. Ausnahmsweise können transparent gestaltete Metallzäune (außer Maschendrahtzäune) gesetzt werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.
- 4.4 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.
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 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.
- 5.3 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, Platanen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie), Pappeln.

6. Hinweis

Das Plangebiet liegt im Stadtbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß § 171 a) ff. BauGB.

