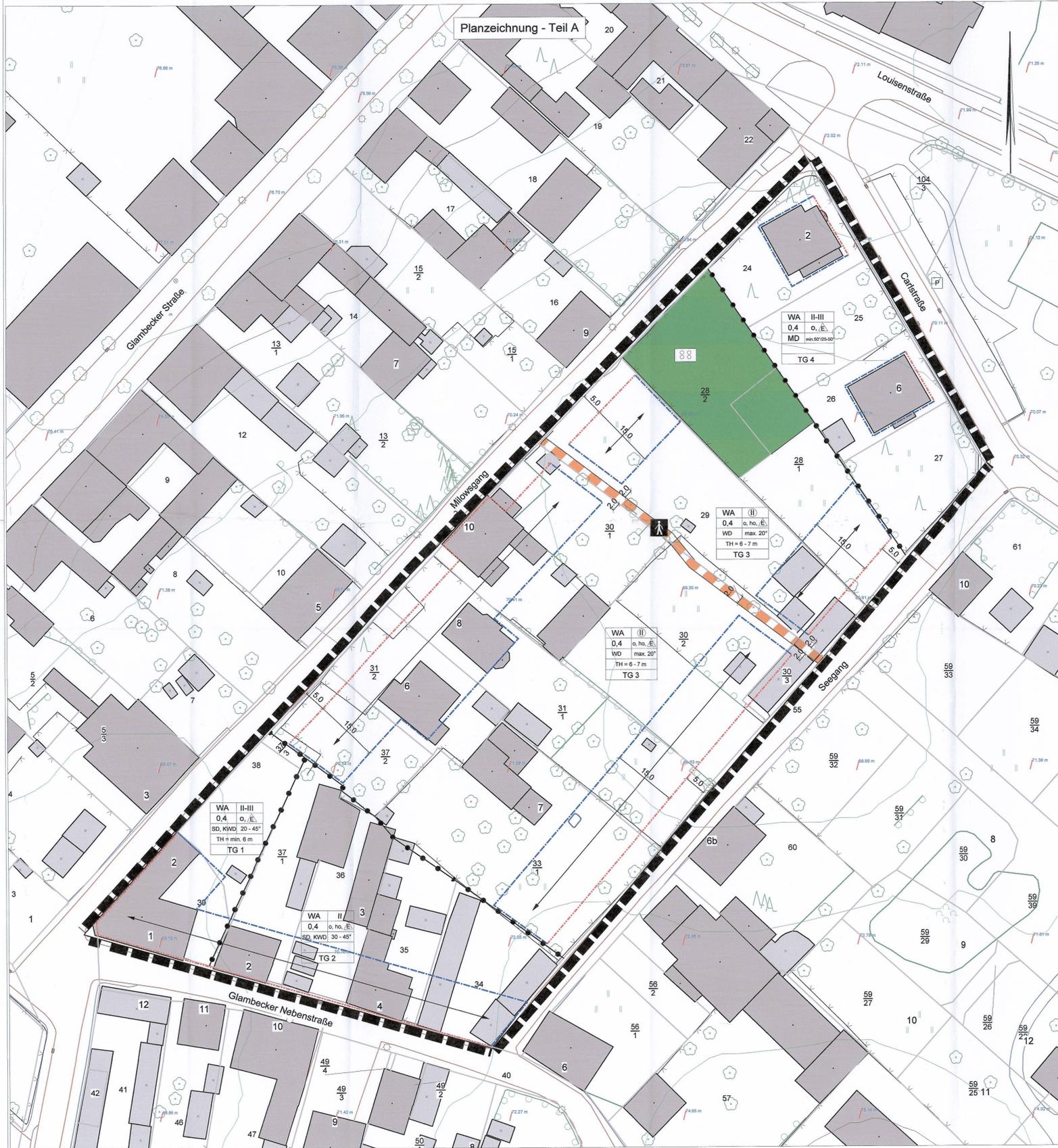


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 65/11 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Seegang/Milowsgang"

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. 65/11 für das Gebiet "Seegang/Milowsgang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Entwurf -



Planzeichnerklärung

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
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH = 6 - 7 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
- TH = min. 6 m Traufhöhe als Mindestmaß

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

- o offene Bauweise
- ho halboffene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie
- ← Stellung des straßenseitigen Hauptgebäudes

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

- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- private Hausgärten

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

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

- KWD Krüppelwalmdach
- MD Mansarddach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- 30 - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- max. 20° Dachneigung als Höchstmaß
- min. 50°/25 - 50° Dachneigung als Mindestmaß für das Unterdach/Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß für das Oberdach

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
- Baumbestand

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Traufhöhe	
Teilgebiet	

Teil B - Textliche Festsetzungen

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 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten in den Teilgebieten 3 und 4 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäuhöhe 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 in allen Teilgebieten maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen können im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Höchstmaß zulässiger Wohnungen

- 2.1 In der halboffenen Bauweise dürfen bauliche Anlagen an eine Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dabei ist dies im Teilgebiet 2 auf die westliche Grundstücksgrenze, im Teilgebiet 3 auf die nordöstliche Grundstücksgrenze beschränkt.
- 2.2 Abweichend von den festgesetzten Baulinien müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.
- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten hofseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können ausnahmsweise 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. Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Die straßenseitige Baulinie kann im Teilgebiet 3 ausnahmsweise um bis zu 2 m unter- oder überschritten werden, wenn der vor- oder zurückspringende Gebäudeteil nicht mehr als 20 % der entsprechenden Baukörperlänge beträgt.
- 2.5 In den auf der Grundlage dieses Bebauungsplans im Teilgebiet 3 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 angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbäum 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 liegen 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 zurückzuführen 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 Ziegeldachdeckung auszubilden. Dächer von Nebenanlagen dürfen auch begrünt werden. Im Teilgebiet 3 sind auch andere Materialien und Farben ausnahmsweise zulässig. Zudem kann ausnahmsweise bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern diese bei bestehenden Gebäuden 40 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten und auf der hofseitigen (straßenabgewandten) Dachseite montiert werden. Bei auf Grundlage des B-Plans neu errichteten Gebäuden dürfen 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von geringen Anlagen sind ausgeschlossen. Gärten dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlängen ausmachen und müssen zum Umgang einen leichten Abstand von mindestens 2 m einhalten. 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 Cremetönen auszuführen. Ausnahmsweise können auch andere helle Pastellöne verwendet werden. Im Teilgebiet 3 sind untergeordnete Fassadenteile auch in anderen Materialien und Farben zulässig.
- 4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mittels Heckpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder aus Holz mit senkrechter Latung auszubilden. Ausnahmsweise können auch transparent gesaltete 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 Bodenmerkmale 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 Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 5.2 Gemäß § 4 der Verordnung über den Denkmalschutzbereich der Stadt Neustrelitz, innerhalb deren Geltungsbereich das B-Plan-Gebiet liegt, bedürfen die Errichtung, Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Veränderungen, die schützenswerte Sichtbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- 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, Abenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befähigter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.
- 5.4 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 Eskkastanie), Pappeln.

6. Hinweise

- 6.1 Für die Grundstücke im 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).
- 6.2 Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes 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).
- 6.3 Das Plangebiet liegt im Stadtbaugebiet der Stadt Neustrelitz gemäß §§ 171 a) ff. BauGB.

-Verfahrensvermerke-

