

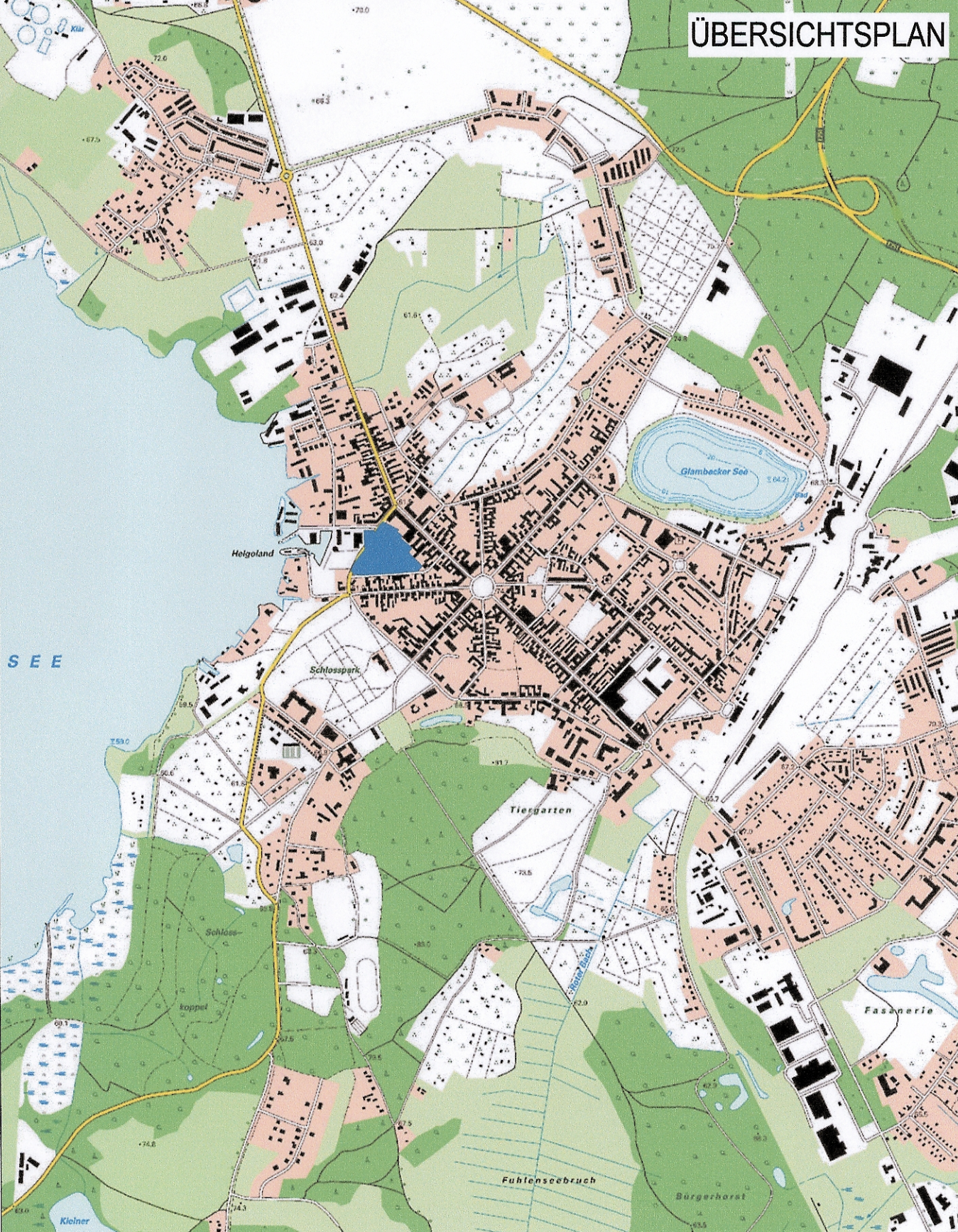
1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 20.07.2017, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 66/11 „Ehem. Krankenhausegelände/ Carolinenstift“ zu ändern, ist am 05.08.2017 öffentlich im „Streitlitz Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan in 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 16.08.2017 dazu äußern kann.	5. Die Stadtvertretung hat am die 1. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.	9. 1. Der von der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 28 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
2. Die Entwürfe der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans und der Begründung haben in der Zeit vom 16.08. bis zum 18.09.2017 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) sowie auf der Internetseite der Stadt 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 05.08.2017 öffentlich im „Streitlitz Echo“ sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht worden.	6. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.	
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.	7. Die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans „Ehem. Krankenhausegelände/ Carolinenstift“ wird hiermit ausgeteilt.	
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	
4. Die Stadtvertretung hat zum Planentwurf eingegangene Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	8. 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 „Streitlitz Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, 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 Erbsen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.	
Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister	

Nutzungsoptionale	
1	2
3	4
5	6
7	8

1. Art der baulichen Nutzung, Nummerierung der Teilgebiete
2. Zahl der Vollgeschosse
3. GRZ
4. Bauweise
5. Traufhöhe
6. Oberkante des Gebäudes
7. Dachform
8. Dachneigung

1. Unter Punkt 4. "Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen wird folgender Punkt angefügt:
- "4.5 Im Teilgebiet WA 7 können ausnahmsweise auch alternative Dachformen zugelassen werden."

Satzung über 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66/11
"Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift" - Entwurf -
M 1 : 500 11.08.2017



Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 66/11 für das Gebiet "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift"

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66/11 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ehem. Krankenhausgelände/ Carolinenstift", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

ENTWURF (1. ÄNDERUNG)
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung von baulichen Anlagen
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
7. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
8. Sonstige Planzeichen
9. Gestalterische Festsetzungen nach LBauO M-V
10. Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Textliche Festsetzungen - Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ unzulässig.
- 1.2 Die festgesetzten Traufhöhen in den allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise bis maximal 10 % überschritten werden. Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
- 1.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise im geringfügigen Ausmaß überschritten werden.
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 2.1 Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. Davon ausgenommen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Stellflächen und Carportanlagen.
- 2.2 Garagen der Einzelhäuser müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, ausnahmsweise abweichend in WA 8.
- 2.3 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien können städtebaulich vertretbare Überschreitungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Über- oder Unterschreitung nicht mehr als 0,5 m beträgt.
3. Grünordnerische Festsetzungen
- 3.1 Auf Grundstücken, die auf der Grundlage dieses B-Plans neu bebaut werden, ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großstämmiger Laubbau zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kann ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter eines Grundstücks die Durchführung von Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen nicht zugewendet werden, kann ihm auferlegt werden, die Durchführung derartiger Maßnahmen durch Dritte zu dulden. Für aus natürlichen Gründen abgestorbene Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. 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. Die Regelungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Pflege von Bäumen gelten entsprechend für die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume.
- 3.2 Für neu zu pflanzende Bäume sollen einheimische standortgerechte Laubbäume, mind. 1 x verpflanzte Laubbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm verwendet werden. Die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.
- 3.3 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.
4. Baurordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- 4.1 Für die Fassaden der auf Grundlage des B-Plans errichteten Neubauten sind Putzflächen im Farbton Weiß bis Natur oder in sehr hellen bis hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen zulässig. Untergeordnete sowie vor- und zurückspringende Gebäudeteile müssen in Fassadenlinien in hellen Natur- bzw. Rotönen ausgeführt werden. Reihen- und Doppelhäuser sind bezüglich Material, Fassadengestaltung und Proportionen der Fensteröffnungen einheitlich zu gestalten. Die Denkmale im Geltungsbereich dieses B-Plans sind in Kubatur und äußerer Gestalt zu erhalten.
- 4.2 Dacheindeckungen von Neubauten sind in naturtonem Ziegel auszuführen. Dächer von Nebengebäuden können auch begrünte Dächer sein. Reihen- und Doppelhäuser sind bezüglich Material, Farbe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Zudem kann bei der Nutzung von Materialien zur Gewinnung von Solarenergie von Satz 1 abgewichen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten wird und Anlagen dieser Art nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- 4.3 Einfriedungen von Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum sind mit Heckenpflanzungen von einheimischen standortgerechten Laubbäumen, ausschließlich Hainbuche, auszuführen. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,5 m. Einfriedungen von Doppel- oder Reihenhäusern sind einheitlich auszuführen. Die Einfriedungen der Grundstücke am Wartburggang müssen einheitlich aus Mauerwerkspfählen in hellen bis hellrotem Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und Ausfachungen, in hellen bis hellroten Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 1,8 m, ausgeführt werden.
- 4.4 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstellen, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 0 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.
5. Nachrichtliche Übernahmen
- 5.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 5.2 Für die als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das DSchG M-V in der Fassung vom 06.01.98, insbesondere die § 6-9.
- 5.3 Gemäß § 4 der Verordnung über den Denkmalschutz der Stadt Neustrelitz, in dem der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt, bedürfen die Errichtung, Beseitigung, Veränderung, Verbringung an einen anderen Ort oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Veränderungen, die schützenswerte Sichtbeziehungen ganz oder teilweise verdecken, einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.
- 5.4 Die Benutzung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/befestigter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung laut Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWVG, insbes. §§ 5, 32, 38) erlaubnis- oder anzeigepflichtig.
- 5.5 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden, sind gemäß § 18 Naturschutzpflegegesetz M-V (NatSchG M-V) gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Ausnahmen von diesen Verboten kann die untere Naturschutzbehörde zulassen. Ausgenommen sind u. a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platänen, Linden und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Esskastanie) und Pappeln.
6. Hinweise
- 6.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets für den historischen Stadtkern von Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.94) sowie im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.93. Daraus folgt, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt bedarf.
- 6.2 Das Plangebiet liegt im Stadtlumbagebiet der Stadt Neustrelitz (gemäß § 17a ff. BauGB).

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren)

1. Die Stadtvertretung hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) BauGB beschlossen. Dies ist am 14.01.2012 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 sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 17.02.2012 dazu äußern kann.
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 07.08.2012 - 06.09.2012 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr - 16.00 Uhr, Di. 7.15 Uhr - 18.00 Uhr und Fr. 7.15 - 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 28.07.2012 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 08.08.2012 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 07.09.2012 gebeten.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 06.08.2012 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 27.08.2012.
4. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs am 06.08.2012 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 07.09.2012.
5. Die Stadtvertretung hat zu dem Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neustrelitz, den Siegel Grund Bürgermeister

Neustrelitz, den Siegel Grund Bürgermeister

