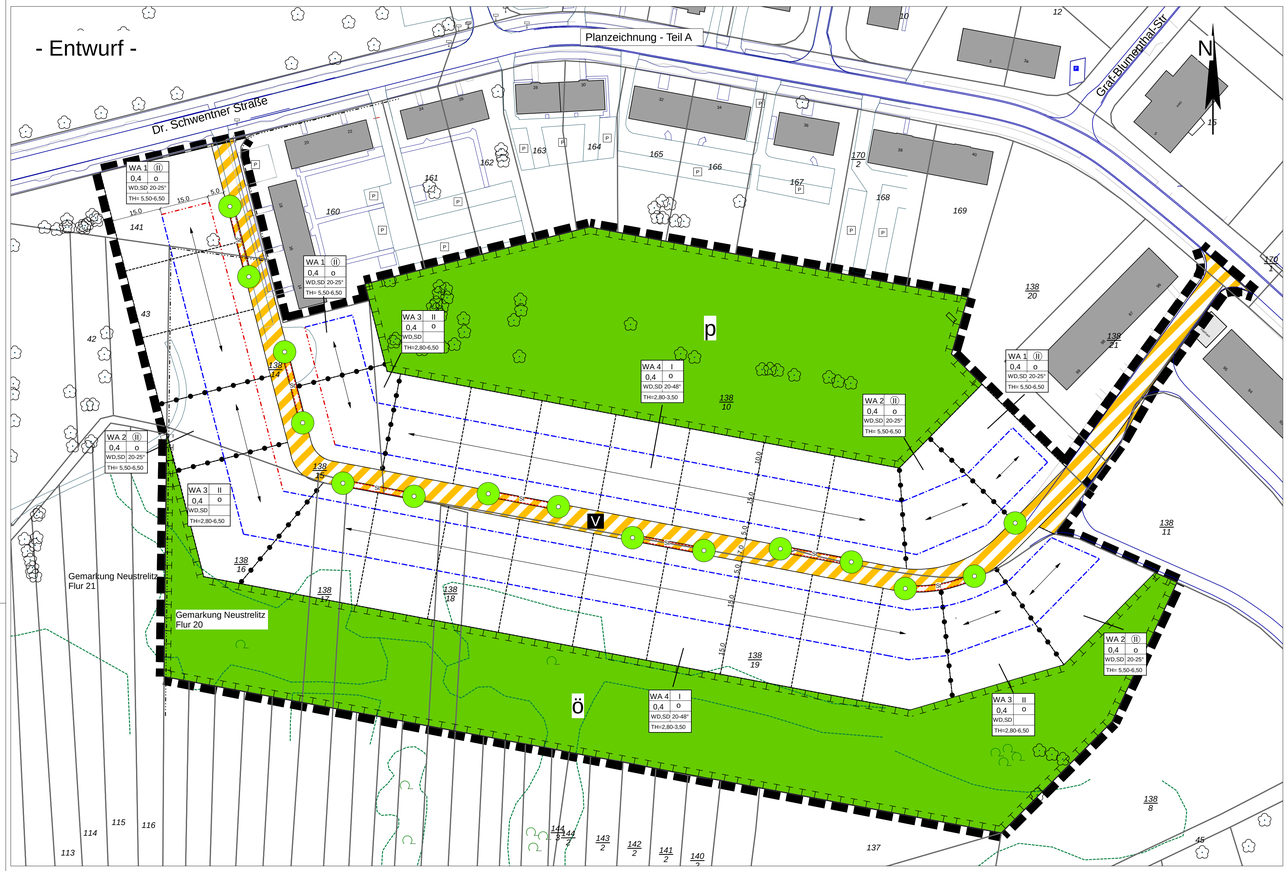
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Dr.-Schwentner-Straße "

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 (1)/12-19 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Dr.-Schwentner-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 12.12.2019 beschlossen, dass für einen Teilbereich des mit Beschluss vom 16.08.2012 zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans (B-Plans) „Dr.Schwentner-Straße – westlicher Teil" das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Dies ist am 18.01.2020 ortsüblich im „Strelitzer Echo", das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan 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 14.02.2020 dazu äußern kann.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung erfolgte vom 26.02. bis einschließlich 01.04.2021 mittels Möglichkeit der Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen im Internet unter der Adresse www.neustrelitz.de („Bürgerbeteiligung zu städtischen Planungen") sowie in der Neustrelitzer Stadtverwaltung, W.-Riefstahl-Platz 3 (Stadthaus), wobei letzteres aufgrund der pandemiebedingten Schließung des Stadthauses für den allgemeinen Besucherverkehr sowie zur Gewährleistung der Einschränkungen zur Eindämmung der Infektionen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich war.
   Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich (per Post oder per E-Mail) sowie aus den benannten Gründen im Zusammenhang mit der Pandemiesituation nur nach vorheriger Terminvereinbarung mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.02.2021 im „Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 25.02.2021 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am ……..

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 06.04.2021 gebeten.

   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 „Dr.-Schwentner-Straße" 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", 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

10. Der von der Satzung erfasste katastermäßige Bestand der Flur 20 und der Flur 21 (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.

    Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 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, z.B. zwei
TH = 2,8 -6,5 m — 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
Baugrenze
Baulinie
Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
p — privat
ö — öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
anzupflanzende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 69(1)/12-19 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV)
St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

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

SD Satteldach
WD Walmdach
20 – 48 ° Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006
Flurgrenze
Flurstücksgrenzen
138/10 — Flurstücksnummer
5,0 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
geplante Grundstücksgrenzen
Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011
Kulturgrenze

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Minimale - Maximale Traufhöhe	

Teil B - Textliche Festsetzungen (Entwurf)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

1.2 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf maximal 50 cm betragen. Überschreitungen um bis zu 20 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Von der festgesetzten Traufhöhe können Abweichungen, sofern sie nicht mehr als 10 % betragen, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2 Überbaubare Grundstücksflächen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen

2.1 Die Baulinien dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile, die nicht mehr als 20 % der Baukörperlänge des Hauptgebäudes umfassen, um bis zu zwei Meter überschritten werden. Ein Zurücktreten von der Baulinie um maximal einen Meter ist zulässig, wenn ein markanter Gebäudeteil auf der Baulinie errichtet wird. Markant ist ein Gebäudeteil, wenn mindestens 50 % des Hauptgebäudes über die gesamten Vollgeschosse auf der Baulinie errichtet werden.

2.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. vorderer Baugrenze unzulässig.

2.3 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und gegebenenfalls mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von maximal 9 m sowie Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2 m, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stehen, sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig.
Bei den vorgenannten Garagen ist dies je Grundstück nur an einer Grundstücksgrenze zulässig. Dabei muss 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 sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden.
Die Höhe der Böschungen bzw. Stützmauern nach Satz 1 ist bei der Ermittlung der relevanten Außenwandhöhe des Gebäudes als Grundlage der Ermittlung der zum betreffenden Nachbargrundstück einzuhaltenden Abstandsfläche einzubeziehen.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Auf den Grundstücken ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zugrunde zu legen ist. Vorhandene, erhaltenswürdige Bäume können auf die Anzahl der nach Satz 1 neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die zu pflanzenden bzw. im Bestand erhaltenen Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für aus natürlichen Gründen abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die gemäß Satz 1 festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung umzusetzen.

3.2 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten private Grünfläche ist zweimal jährlich zu mähen, wobei das Mahdgut abgetragen werden soll oder zu beweiden und ansonsten der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.3 Auf den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll nach Beseitigung von gegenwärtig und künftig windbruchgefährdetem Baumbestand (vorrangig in Form der bestehenden Pappeln) eine standortgerechte Ergänzungspflanzung mit insektenfreundlichen Gehölzen erfolgen. Im Anschluss soll diese Fläche weitestgehend der Sukzession überlassen werden.

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 Die baulichen Anlagen sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastelltönen auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.

4.2. Die straßenseitigen Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden und symmetrisch zu gliedern. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe und in gleicher Größe in einem stehenden Format anzuordnen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse anzuordnen.

4.3. Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Eindeckungen auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solar-energie zulässig. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Straßenseitige Gauben dürfen maximal die Hälfte der betreffenden Dachlänge ausmachen und müssen zum Ortgang einen lichten Abstand von mindestens 2 m einhalten.

4.4 Die im WA 1 festgesetzte Dachneigung kann ausnahmsweise bis auf maximal 45 Grad überschritten werden.

4.5 Für die Hauptgebäude im WA 3 wird als zulässige Dachneigung bei zwei Vollgeschossen 20 - 25 Grad und bei einem Vollgeschoss 20 - 48 Grad festgesetzt.

4.6 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,50 m Höhe oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) bis 1,20 m zulässig.

4.7 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 4.1 bis 4.3 können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

5 Nachrichtliche Übernahmen

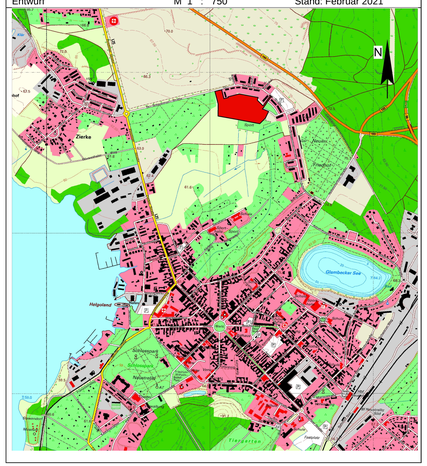
5.1 Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 § 18 (1) des Naturschutzausführungsgesetzes (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 Walnuss und Esskastanie), Pappeln.

5.4 Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 69(1)/12-19 „Dr.-Schwentner-Straße"

Entwurf M 1 : 750 Stand: Februar 2021