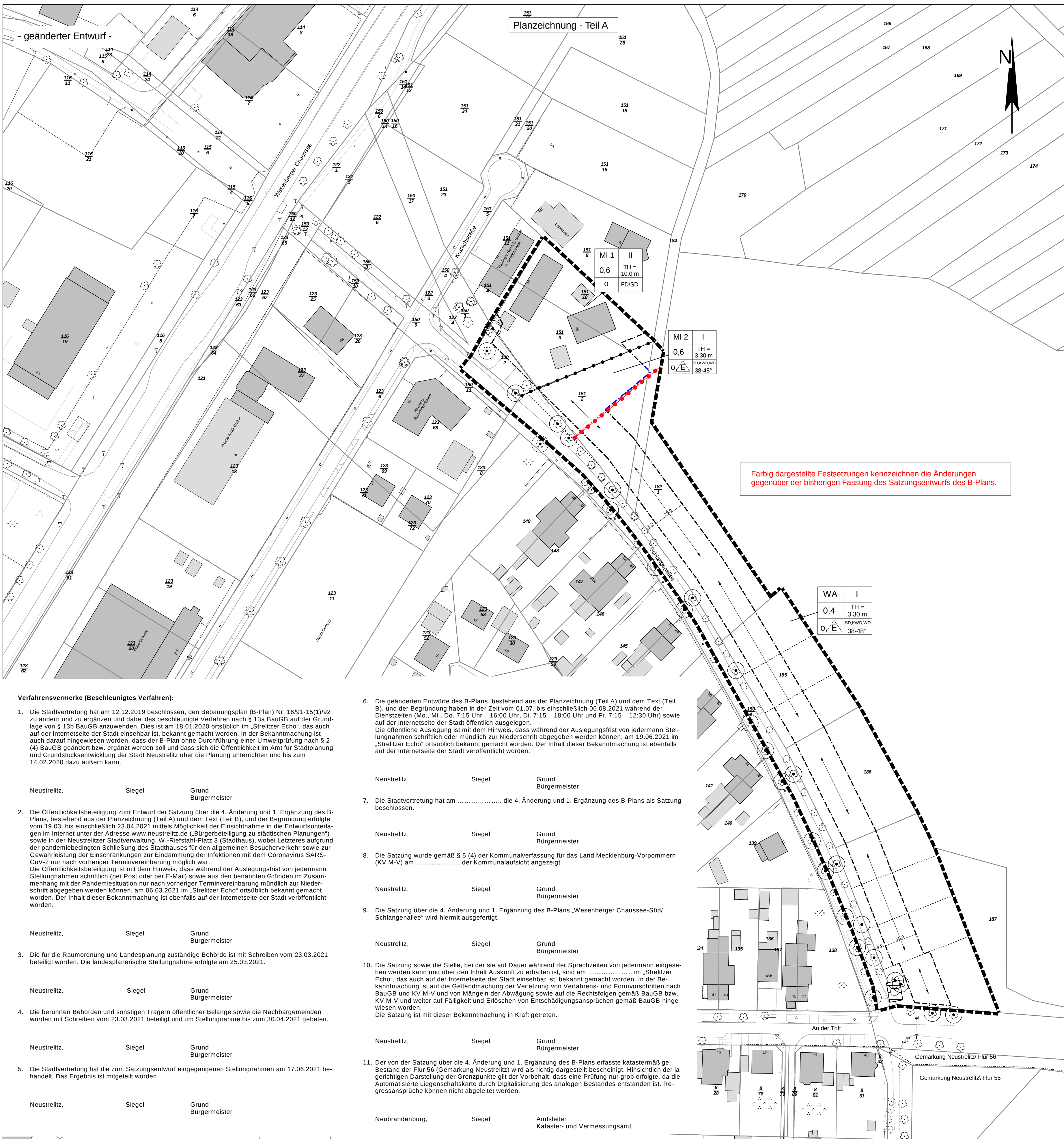


Auf der Grundlage der §§ 1(8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenberg-Chaussee-Süd/ Schlängental", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Auf der Grundlage der §§ 1(8) und 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 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Wesenberg-Chaussee-Süd/ Schlangentalsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



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

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MI 1-2	Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, Teilgebiete 1-2

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

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	maximale Traufhöhe

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

0	Offene Bauweise
	Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfstrichtung

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

 Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

 Abwasserpumpstation

Sonstige Planzeichen (Anlage 1, Nr. 15 PlanZV)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 4. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 16/91-15(1)/92 (§ 9 Nr. 7 BauGB)

—●—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Nr. 4, § 16 Abs. 5, § 22 Abs. 2 BauNVO)

 zu erhaltender Einzelbaum (siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.3 sowie 2. Anstrich S. 6 der Begründung)

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

FD	Flachdach
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach
38 – 48 °	Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

Das Diagramm zeigt verschiedene Symbole und deren Bedeutungen:

- vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006:** Ein graues Rechteck und ein weißes Rechteck mit einer gestrichelten Linie.
- Flurgrenze:** Eine gestrichelte Linie.
- Flurstücksgrenzen:** Eine durchgehende Linie.
- Flurstücksnummer:** Die Nummer 185.
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m:** Ein Maßstab mit der Angabe 5,0.
- geplante Grundstücksgrenzen:** Eine gestrichelte Linie.
- vorhandener Baum (siehe hierzu auch 2. Antrich):** Ein Baum-Symbol.
- Nutzungsschablone:** Ein Baum-Symbol.

Baugebiet	Geschlosszahl
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Bauweise	Dachform
	Dachneigung

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im als MI 2 festgesetzten Mischgebiet sind das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe nur im Sinne des § 4 BauNVO zulässig.
Im als WA festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind alle Ausnahmen, die nach § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

1.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude darf maximal 0,5 m betragen. Überschreitungen um bis zu 0,2 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Die festgesetzte Traufhöhe kann ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten werden.

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

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

2.1 Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen sind zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze unzulässig. Die hintere (straßenabgewandte) Baugrenze darf durch diese Anlagen nur um bis zu **8,0 m** überschritten werden.

2.2 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 3,0 m und einer Gesamtlänge von maximal 9,0 m sowie Böschungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 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 Höchstzahl zulässiger Wohnungen

In den auf der Grundlage dieser Satzung neu errichteten oder umgenutzten Wohngebäuden sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

4.1 Auf den Grundstücken ist pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen, 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.

4.2 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) zur Versickerung zu bringen.

4.3 Im Wurzelbereich der straßenbegleitenden als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bauliche Maßnahmen jeglicher Art sowie sonstige Maßnahmen, die zu einer Schädigung des Wurzelbereichs führen können, nicht zulässig.

5 Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung

5.1 Außenwandflächen sind im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Pastelltönen zu verputzen oder in Ziegelmauerwerk in rotem Farbton auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile und Garagen/Nebenanlagen können auch andere Materialien und Farben verwendet werden.

5.2 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.

5.3 Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegeldedeckungen auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solarenergie zulässig. Aufständungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen.

Straßenseitige Gauen und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal 50 % der Länge der Traufe der jeweiligen Gebäudeeinde nicht überschreiten. Einzelgauen sind nur bis zu einer Breite und einem Mindestabstand zu einer benachbarten Gaube sowie zum Organg von jeweils zwei Metern zulässig. Die Dachhaut der Gauen muss mindestens einen Meter unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

5.4 Aneinandergrenzende Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

5.5 Der Vorgartenbereich ist außer im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten zu bepflanzen bzw. mit Rasen zu versehen.

5.6 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.

5.7 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 5.1 bis 5.3 können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

6 Nachrichtliche Übernahmen

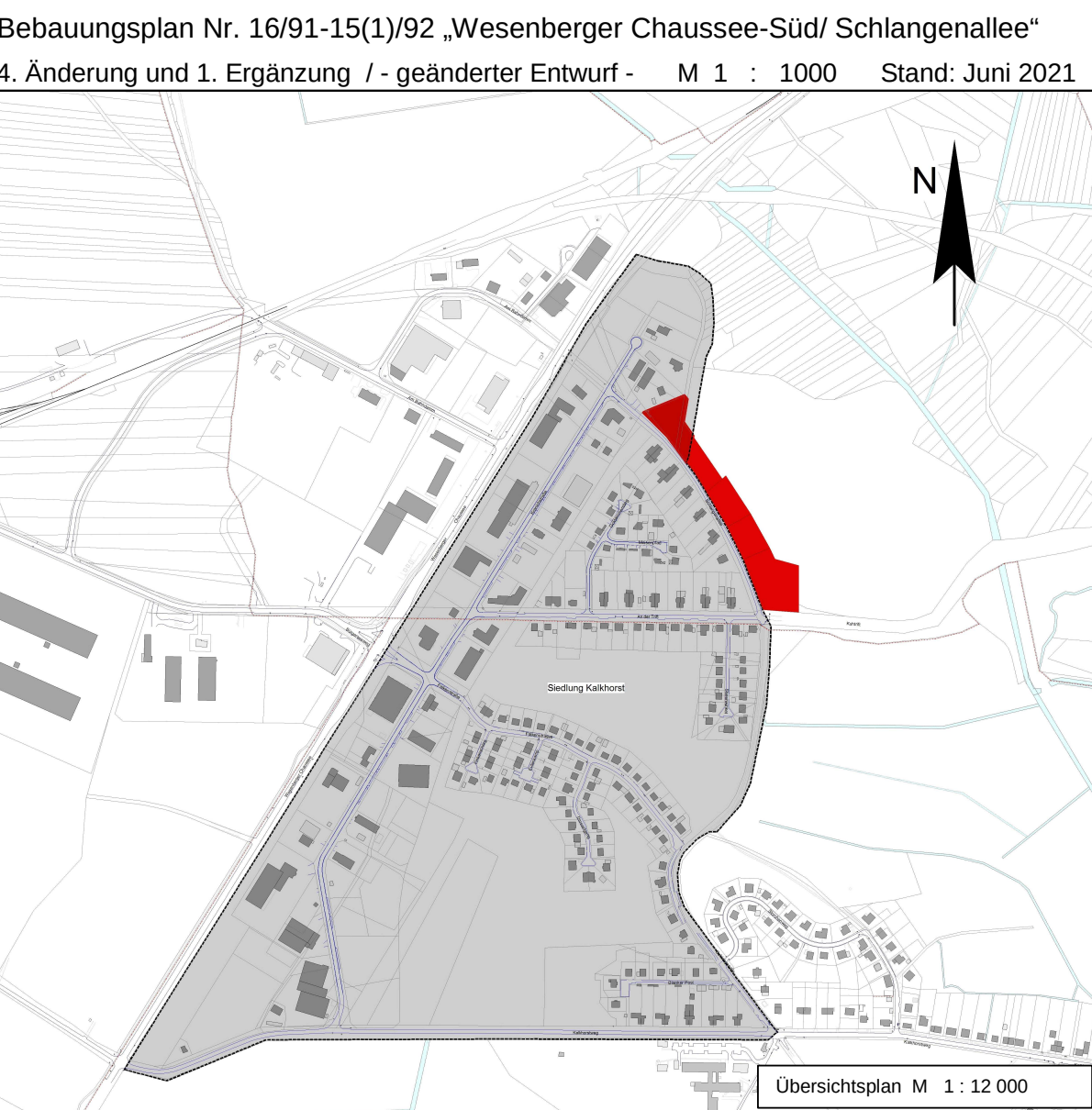
6.1. gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

6.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 2-7a, 33) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaaG, insbes. §§ 5, 32, 39) ist die Benützung von Grundwasser und Oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/debauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benützung erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß § 108 LWaaG die untere Wasserbehörde des Landkreises.

Die vorliegende Satzung ersetzt und ergänzt in ihrem Geltungsbereich vollständig die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee".

 **RESIDENZSTADT NEUSTRELITZ**
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

Bebauungsplan Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee“
4. Änderung und 1. Ergänzung / - geänderter Entwurf - M 1 : 1000 Stand: Juni 2021



Übersichtsplan M 1:12.000