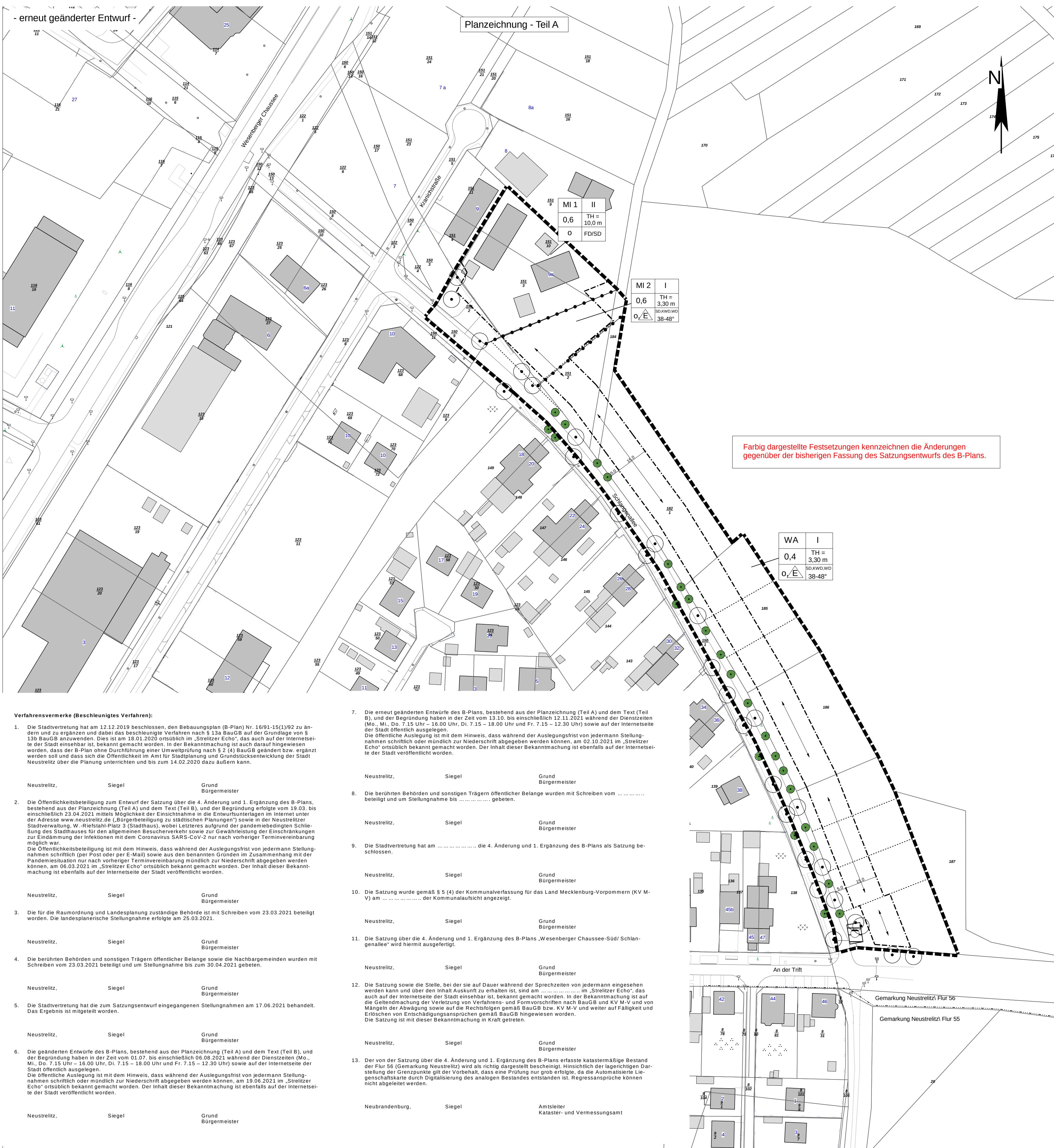


Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung 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 "Wesenberger Chaussee-Süd/Gloibenallee", 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung 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 "Wesenberger Chaussee-Süd/Gloibenallee", 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

0,4	Grundflächenzahl	Überschreitungen um bis zu 0,2 m können ausnahmsweise zugelassen werden.
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	1.4 Die festgesetzte Traufhöhe kann ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten werden.
TH	maximale Traufhöhe	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.

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

0	Offene Bauweise
	Einzelhäuser zulässig
-----	Baugrenze
	Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

$$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right) = \frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \right)$$

 Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

Page 10 of 10



Abwasserpumpstation

 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 Fest
sowie Hinweis Nr. 7
(große Darstellung: Altbaum / kleine Darstellung: Jungbaum)

FD	Flachdach
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach

	vorhandene bauliche Anlagen lt. Befliegung 2006
	Flurgrenze Flurstücksgrenzen
185	Flurstücksnummer
	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in m
	geplante Grundstücksgrenzen

Baugebiet	Geschlosszahl
Grundflächenzahl	Traufhöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im als M1 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.

2.2 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 zu einer Grundstücksgränze zulässig und muss die Abstandsfläche zwischen dem Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne der §§ 29 LBAuM-V und der 2. Grundsatzkategorie der geneigten Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBAuM-V ausgebaut sowie das Hauptgebäude in massivem 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.

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

- 5.1 Außenputzflächen 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 straßenreintypischen 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 Ziegeleindeckungen auszubilden. Alternativ oder ergänzend sind die Begrünung von Dächern sowie das Anbringen von Materialien zur Nutzung der Solarenergie zulässig. Aufständerrungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen.
- Straßeneingänge, Trauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von maximal 50 % der Breite der Traube der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind nur bis zu einer Breite und einem Mindestabstand zu einer benachbarten Gaube sowie zum Ortsgang von jeweils zwei Metern zulässig. Die Dachhaut der Gauben muss mindestens einen Meter unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

- 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.

Für die notwendige Schaffung von Grundstückszufahrten wurde mit Schreiben vom 23.08.2021 seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eine Befreiung gemäß § 67 Bundesnaturschutzgesetz zur Umpflanzung von einzelnen straßenbegleitenden Jungbäumen, die als zu erhalten festgesetzt sind, in Aussicht gestellt.

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

RESIDENZSTADT NEUSTRELITZ
LANDKREIS MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE

Bebauungsplan Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberg Chaussee-Süd/ Schlängentallee“
4. Änderung und 1. Ergänzung/-erneuert geänderter Entwurf- M 1 : 1000 Stand: Sept.2021

Übersichtsplan M 1 : 12 000