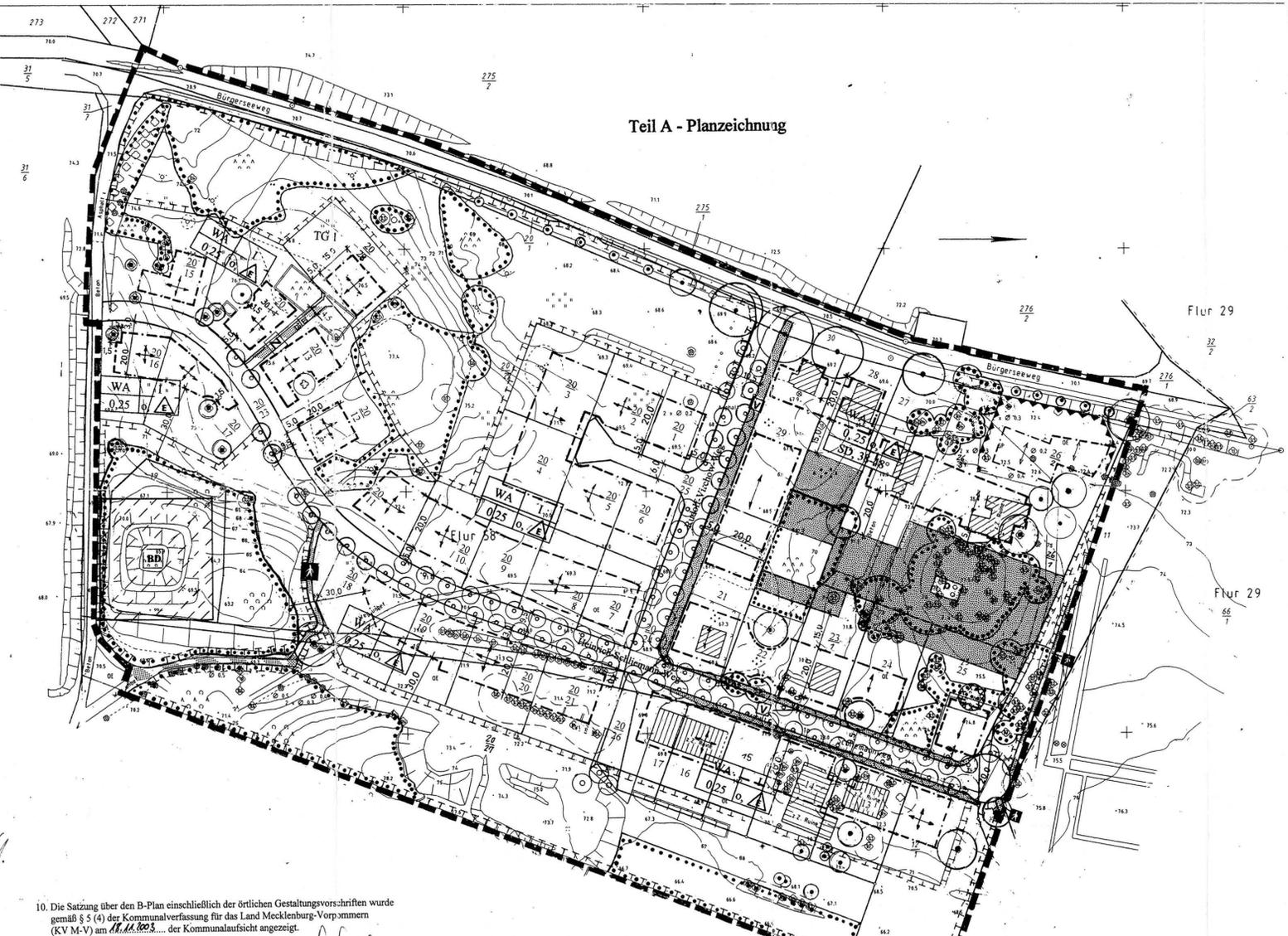


Verfahrensvermerke:

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.07.94 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 24.03.94 ortsüblich im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 17.09.99 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 23.11.99.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24.08. – 25.09.98 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 15.08.00 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.
4. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.10.00 bis zum 16.11.00 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr, Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
5. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses am 22.04.01 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 17.10. – 16.11.00 gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 22.04.01 geändert worden.
7. Nach der öffentlichen Auslegung vom 22.05. – 05.06.01 ist der Entwurf des B-Plans nochmals geändert worden.
8. Der katastrmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 22.07.03 wird als richtig dargestellt.
9. Der B-Plan „Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsrichtlinien, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2002 als Satzung beschlossen.
10. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsrichtlinien wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 11.11.2003...
11. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsrichtlinien wird hiermit ausgefertigt.
12. 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 11.11.2003 im „Streitler Echo“ bekannt gemacht worden.

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 40/94 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Ehemaliges GUS – Objekt am Schliemannweg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S.468), zuletzt geändert durch 1. und 2. LBAuO M-V vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 S.60), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.05.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/94 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg“, bestehend aus der „Planzeichnung (Teil A) und dem Text einschließlich Anlage 1 (Teil B) erlassen.



Teil A - Planzeichnung

- Neustrelitz, 04.12.2003
Neustrelitz, 07.12.2003
Neustrelitz, 09.12.2003
Neustrelitz, 11.12.2003

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser
--- Baugrenze
+ Stellung des Hauptbaukörpers
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Wander- / Radweg
(private)Grundstückszufahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Zweckbestimmung
private Park- / Grünanlage bzw. Hausgärten
öffentliches Verkehrsgrün (unterbrochen durch Grundstückszufahrten)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
zu erhaltender Einzelbaum
anzupflanzender Einzelbaum
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Lärmschutzwand bzw. wall (begrünt), Höhe 2,0 m über Gelände (siehe auch textil. Festsetzungen Nr.2.2. und 4.)
Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
SD Satteldach
38°-48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Darstellung ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
Flurstücksgrenzen
78 Flurstücksnummer
Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in
TG 1 Teilgrundstück 1 (siehe textil. Festsetzungen Nr.2)
BD Bodendenkmal i.S. § 2(5) DSchG M-V, nicht veränderbar (siehe Pkt. 5.2. -nachr. Übernahmen der textil. Festsetzungen)
Fläche mit nicht auszuschließenden lokalen Belastungen (siehe Pkt. 6 -Hinweise- der textil. Festsetzungen)
Nutzungsschablone
Baugebiet Grundflächenzahl Bauweise
Geschoßzahl Bauweise
Dachform/Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestmaßen der Baugrundstücke
1.1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die lt. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans. Die übrigen danach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur dann Bestandteil des Bebauungsplans, wenn sie mit einer auf dem betreffenden Grundstück ausgeübten Wohnnutzung im Zusammenhang stehen.
1.2. Maß der baulichen Nutzung
1.2.1. Die Grundflächenzahl (0,25) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen, Stellflächen und deren Zufahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 % überschritten werden. Eine Ausnahme kann nur dann gewährt werden, wenn die Überschreitung der Grundflächenzahl durch einen geringeren Versiegelungsgrad der bebauten Grundflächen ausgeglichen wird.
1.2.2. Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse (I) kann gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschöß überschritten werden, wenn dadurch eine Gebäudehöhe von 9 m nicht überschritten wird und an der Außenwand des zweiten Vollgeschosses die Orientierungswerte lt. DIN 18005 für vom Bürgerseeweg ausgehende Lärmmissionen nicht überschritten werden (tags 55, nachts 45 dB (A)). Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäuhöhe ist die (durchschnittliche) Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche; sofern die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks im Mittel mehr als 0,50 m über dieser Höhe liegt, die durchschnittliche natürliche Geländeoberfläche des betreffenden Grundstücks. Die Beurteilung der einwirkenden Lärmmissionen erfolgt auf der Grundlage der Lärmmissionsprognose in Form der Anlage 2 der Begründung.
1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
1.3.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise die Gebäuelängen 20 m nicht überschreiten.
1.3.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten höfseitigen (straßenabgewandten) Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO um bis zu 3 m überschritten werden, wenn - ein Mindestabstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zu einem benachbarten Grundstück von 5 m eingehalten wird, - der Abstand des die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteils zum Kronenbereich eines zu erhaltenden Baumes mindestens 1,5 m beträgt und - an der Außenfassade des Gebäudeteils, die die Baugrenze überschreitet, keine Überschreitung von Orientierungswerten lt. DIN 18005 durch vom Bürgerseeweg ausgehende Lärmmissionen eintritt. Hierbei gilt Punkt 1.2.2., Satz 3 entsprechend.
Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
1.4. Mindestmaß der Baugrundstücke
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird als Mindestgröße für die Baugrundstücke 800 m² festgesetzt. Als Baugrundstück gilt die bei Berechnung der zulässigen bebaubaren Grundfläche zu Grunde zu legende Grundstücksfläche, jeweils bezogen auf ein Einzelhaus.
1.5. Höchstzahl zulässiger Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden höchstens jeweils zwei Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon können in den vor dem 24.02.1994 errichteten (ehemaligen) Wohngebäuden ausnahmsweise - unter Bezug auf die vormals erfolgte Nutzung - bis zu maximal vier Wohnungen (wieder-) errichtet werden.
2. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
2.1. Auf dem Flurstück 26 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der nach einer eventuellen Teilung dieses Flurstücks neu entstehenden Grundstücke ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. (Lage und Verlauf der damit zu belastenden Flächen sind entsprechend den künftigen Grundstückszuschneitten frei wählbar.)
2.2. Auf dem Flurstück 26 sowie der mit „Teilgrundstück 1“ bezeichneten Fläche dürfen Schlafräume (einschließlich auch zum Schlafen genutzte Kinnzimmer) nur an dem Bürgerseeweg abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden bzw. Fensteröffnungen erhalten. Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn durch andere Maßnahmen (z. B. Einbau schallschützender Fenster bei gleichzeitiger Sicherung einer ausreichenden Belüftung) ein hinreichender Schallschutz gewährleistet ist. Der auf dem Flurstück 26 festgesetzte aktive Schallschutz (Wand oder Wall) ist nur dann erforderlich, wenn auf den dort entlang des Bürgerseewegs festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Wohngebäude oder andere lärmschutzbedürftige Vorhaben errichtet werden.
3. Grünordnerische Festsetzungen
3.1. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB 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. Für (aus natürlichen Gründen) abgängige, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Dabei sind großkronige Laubbäume, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu verwenden. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden.
3.2. Innerhalb von zu erhaltenden Baumgruppen können und sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB die Bäume einer Gruppe als eine Gesamtheit händelich sind bzw. die ein erkennbares Sicherheitsrisiko darstellen. (Pflanzgebiet). Entstehen durch die Entnahme der Grundwassers in Bezug auf die konkret beabsichtigte Nutzung durch Beprobung durch einen hierfür zugelassenen Sachverständigen festzustellen.
3.3. Auf den Baugrundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Die Pflanzung muss außerhalb eventuell auf dem Grundstück festgesetzter zu erhaltender Baumgruppen erfolgen. Dabei sollen standortgerechte Laub- bzw. Nadelbäume verwendet werden (siehe hierzu Liste 1 des Grünordnungsplans -GOP-, Anlage 1 zur Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.1, S. 6 – 7). Als Grundstücksfläche gilt die Fläche, die der Berechnung der

NEUSTRELITZ Land Mecklenburg - Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 40/94 "Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg"
M 1 : 1 000 Stand : 22.05.2003
Übersichtsskizze 1 : 25 000
Detailed map showing the location of the development site within the city of Neustrelitz, including surrounding streets and landmarks.