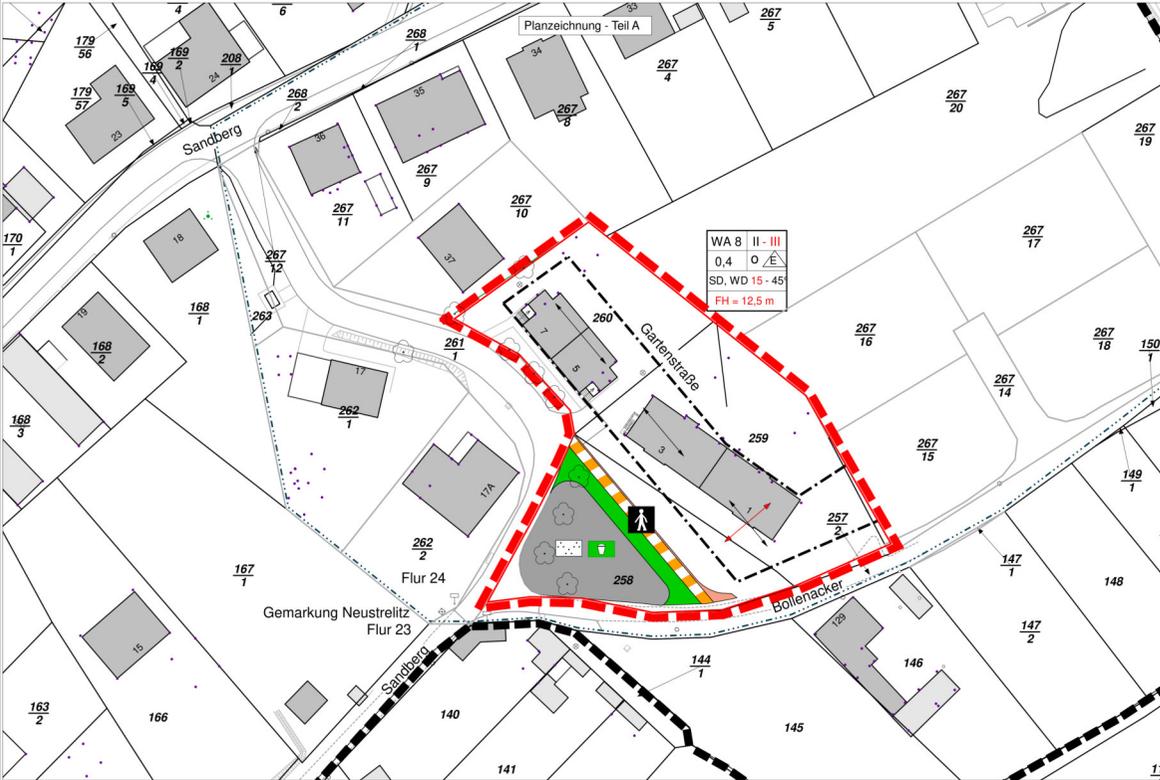


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg"

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 25.08.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Zierker Straße/ Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

1. Die Stadtvertretung hat am 31.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 12/91 zu ändern und dabei das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Dies ist am 08.04.2022 öffentlich im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist zudem darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 06.05.2022 dazu äußern kann.

2. Die Entwürfe der Satzung über die 5. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 12.05. – 14.06.2022 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 17.20 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 jedem Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.04.2022 im „Streitler Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.05.2022 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 13.06.2022.

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.05.2022 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 16.06.2022 gebeten.

5. Die Stadtvertretung hat am 25.08.2022 die 5. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.

6. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angelegt.

7. Die Satzung über die 5. Änderung des B-Plans „Zierker Straße/ Sandberg“ wird hiermit ausgefertigt.

8. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im „Streitler 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.

9. Der von der Satzung über die 5. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 24 (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

Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

WA 8 Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 8 gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
FH=12,5 m Maximale Firsthöhe

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

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
--- Baugrenze
--- Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

□ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

☶ Fuß- / Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen
□ Zweckbestimmung
□ öffentliche Grünanlage
☑ Spielelement

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12/91
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12/91

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO M-V)

SD Satteldach
WD Walmdach
15 – 45 ° Dachneigung des Hauptgebäudes als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

□ vorhandene bauliche Anlagen
--- Flurgrenze
--- Flurstücksgrenzen
--- Flurstücksnummer
☁ vorhandene Bäume lt. Befliegung 2011

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
Maximale Firsthöhe	

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

1. Unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:

„Davon abweichend ist im Teilgebiet WA 8 eine Überschreitung bis 0,6 allgemein zulässig. Eine darüber hinausgehende Überschreitung bis 0,8 ist nur dann möglich, wenn die Dächer der die Überschreitung auslösenden hochbaulichen Anlagen begründet sowie sonstigen Versiegelungen wasserdurchlässig ausgeführt werden.“

2. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird zwischen den bisherigen Sätzen 2 und 3 folgender Satz eingefügt:

„Im Teilgebiet WA 8 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu 1,5 m überschritten werden.“

3. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird folgender Satz angefügt:

„Im Teilgebiet WA 8 sind Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen einschließlich ihrer Zufahrten zwischen der westlichen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.“

4. In der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 wird zwischen den bisherigen Sätzen 7 und 8 folgender Satz eingefügt:

„Im Teilgebiet WA 8 sind in das Dach integrierte oder auf das Dach gelegte Anlagen bzw. Materialien zur Nutzung von Solarenergie mit einer Fläche bis zu 100 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind unzulässig. Zudem dürfen im WA 8 Dächer von Hauptanlagen begründet werden. Dächer von Garagen und Nebenanlagen müssen im WA 8 zwingend begründet ausgeführt werden.“

5. Unter Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:

„Im Teilgebiet WA 8 darf die Fassade auch mit Holz ausgeführt werden.“

