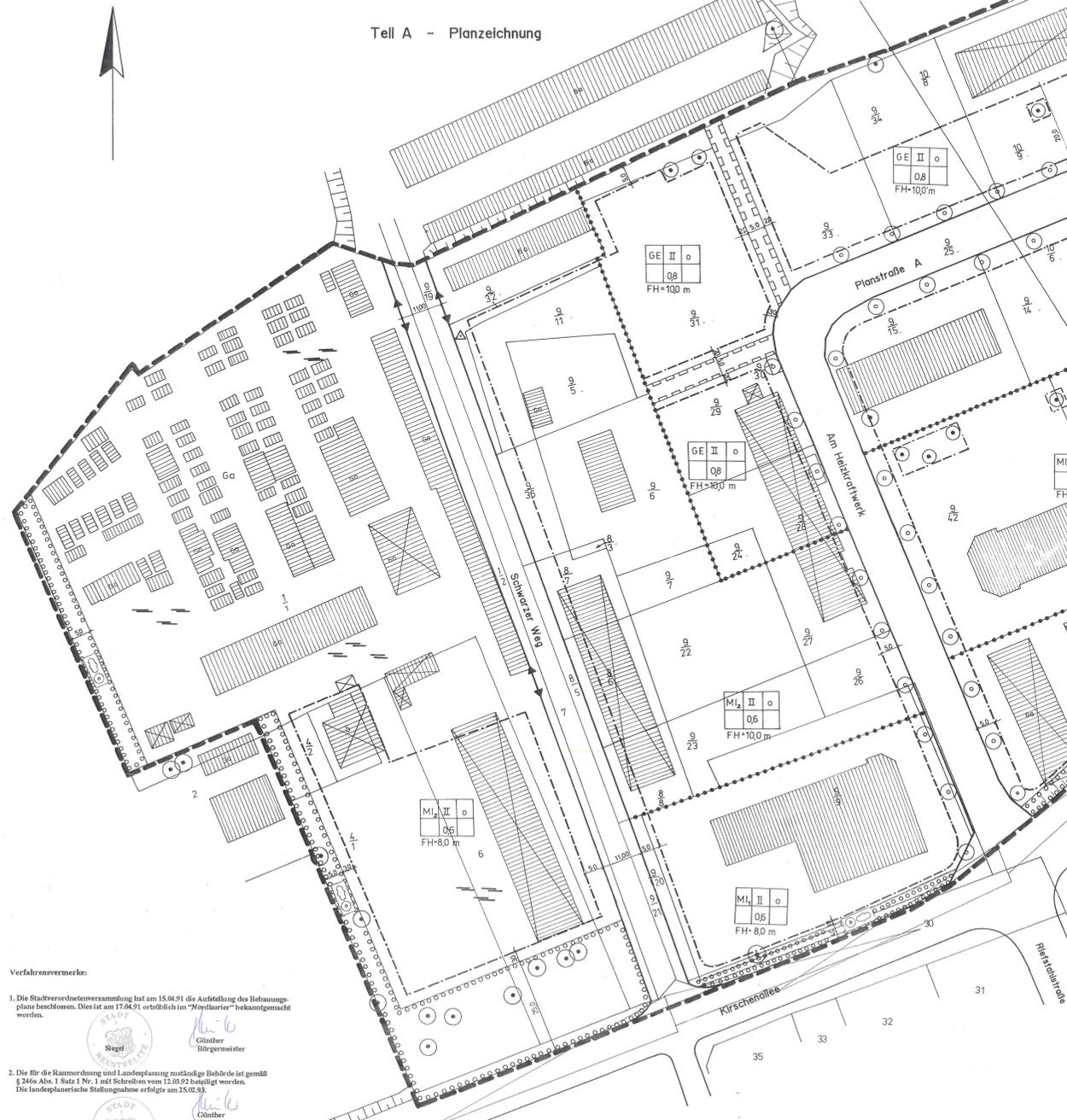


Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 8/91

„Schwarzer Weg / ehem. Komplexbauleitung“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Bebauungsplanungsgesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 5486) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung vom 7.11.1996 und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8/91 für das Gebiet „Schwarzer Weg/ehem. Komplexbauleitung“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



Teil A - Planzeichnung

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) BauGB ist die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt für die gemäß § 14 (2) und (4) BauNVO festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen anzusetzen.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen und nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche haben.
- Gemäß § 1 (4) BauNVO dürfen in den Misch- bzw. Gewerbegebieten folgende Flächenerschließungsregeln, bezogen auf die einzelnen Grundstücke, nicht überschritten werden:
a) im MI₁ am Tag: 55 dB (A) nachts: 35 dB (A)
b) im MI₂ am Tag: 55 dB (A) nachts: 40 dB (A)
c) im GE am Tag: 60 dB (A) nachts: 50 dB (A)
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Der auf diesen Flächen vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen und auf diesen Flächen vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Bei den Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Dabei ist entlang der Grundstücksgrenzen ein mindestens 2 m breiter Streifen dicht zu bepflanzen (außer Ein- und Ausfahrtsreifen). Unter Bezug auf die diesbezügliche zeichnerische Festsetzung ist entlang der Planstraße A im Abstand von jeweils ca. 15 Metern je ein großkroniger Laubb Baum mit einem Stammumfang von 12 - 18 cm zu pflanzen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB ist in den Baugebieten anfallender Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuführen bzw. zur Verickerung zu bringen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 20 Landeswaldgesetz M-V ist der nachrichtlichen Übernahmen sind bauliche Anlagen im Abstand von bis zu 25 m vom Wald nicht zulässig. Diese Abstände sind ständig von brennbarem Material freizuhalten.
- Gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind innerhalb einer Abstandsfläche von 50 m zum Wald Rauchabgasvorrichtungen in baulichen Anlagen mit Punktschutzvorrichtungen zu versehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

- Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern dürfen an den Grenzen zum Wald (außer der nördlichen Teil des Plangebietes) bauliche Anlagen ausnahmsweise in einem Abstand von bis zu 25 m zum Wald errichtet werden.
- Gemäß EAER 85, Ziffer S.2.2.5 sind die Sichtflächen in den Kreuzungsbereichen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler sowie § 11 des Denkmalschutzgesetzes M-V ist der Finder archaischer Denkmäler bzw. sonstiger Bodensparungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.
- Beim Abtrieb und bei der Entwertung selbsthaltiger Baumaterialien ist die TRGS S19 strikt einzuhalten (Abtrieb nur durch Fachbetriebe, Arbeitsschutz-Staubmasken, Entsorgung auf zugelassener Deponie).
- Gemäß DIN 18020 sind bei der Bauherführung die zu erhaltenden Bäume und Sträucher zu schützen.
- Bei baulichen Vorhaben einschließlich sämtlicher nach der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im Umgebungsgebiet von bis zu 25 m in der Planzeichnung die genauen Lagepunkte des Landesvermessungspunktes M-V zu konsolidieren. Sollten der Lagepunkt bzw. die im vorgenannten Bereich befindlichen unterirdischen Punkte durch diese Vorhaben gefährdet werden, ist gegenüber dem Landesvermessungsamt ein Antrag auf Verlegung zu stellen. (Grundlage Vermessungs- und Katastergesetz M-V)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planschaltens (Planzeichnerverordnung 1998 - PlanZVO) und der Bauzeichnerverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBI. I S. 461) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

- MI₁ - Mischgebiet (siehe Pkt. 3 der textlichen Festsetzung)
- GE - Gewerbegebiet

HAUSE DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Q8 - GRZ Grundflächenzahl
- II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH - Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o - offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 6 BauGB)

- - - - - Straßeverkehrsfläche
- - - - - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- - - - - Fußgängerbereich
- - - - - Ein- und Ausfahrtsbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 2 BauGB)

- - - - - Fläche für Versorgungsanlagen
- o - Elektrizität
- o - Fernwärme

HAUSHILFE UND FLÄCHEN FÜR HAUSHILFE UND SCHUTZ: ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 20 und 25 BauGB)

- o - Erhaltung von Bäumen
- - - - - Umpassung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- o - Bäume
- o - Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- - - - - Umpassung von Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- - - - - Mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 3 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Ergänzungen der Stadt Neustrelitz und der Stbverf. (StbVerf. 02/10))
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

DARSTELLUNG OHNE NORDRICHTUNG

- - - - - Flurstücksgrenze
- - - - - Flurstücksnummer
- - - - - gepunkte Grundstücksgrenze
- - - - - vorhandene bauliche Anlagen
- - - - - ehemalige bauliche Anlagen
- - - - - Angaben von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
- - - - - verteilte Niederung
- - - - - Sichtdreieck (freizuhaltende Sichtlinien)
- - - - - Punkt des amtlichen geodätischen Grundnetzmittels (s. auch nachrichtliche Übernahme Nr. 6)

ÜBERSICHTSSKIZZE M 1:10000



STADT NEUSTRELITZ „Schwarzer Weg / ehem. Komplexbauleitung“ BEBAUUNGSPLAN NR. 8/91

Maßstab 1:500
Blatt: Anlage

Verfahrensvermerke:

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 15.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dies ist am 17.06.91 öffentlich im "Nordkurier" bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 mit Schreiben vom 12.03.92 beauftragt worden. Die landplanerische Stellungnahme erfolgte am 25.03.93.
- Die fehlende Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 13.03. - 10.04.92 durch öffentlichen Anhörung eines Vertreters zum B-Plan statt. Dies ist am 11.03.92 im "Nordkurier" bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat in der Zeit vom 17.12.92 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Annahme bestimmt.

5. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 01.02. bis zum 01.03.93 während der Dienstzeiten (Mo, Mi, Do, Fr, Sa, 16.00 Uhr bis 7.15 - 18.00 Uhr, Fr, 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 2(2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Gedanken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.01.93 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung durch Zusendung des B-Plan Entwurfs B und seiner Begründung am 04.01.93 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 26.03.93.

8. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 01.02. - 01.03.93 mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 28.04.94 geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung in der Zeit vom 26.05. bis zum 27.06.94 gemäß § 2(2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.05.94 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

9. Die Stadtvertreterversammlung hat die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 09.11.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 26.05. - 27.06.94 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 09.11.95 geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung in der Zeit vom 21.12.95 - 05.01.96 während der Dienstzeiten (Mo bis unter Pkt. 9 erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.95 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. (Beteiligungsfrist § 2(2) BauGB i. V. m. § 2(3) BauGB-Mehr G)

11. Der lastenmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbeziehungen am 22.11.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lauterliegenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurstückkarte der Flur 33 im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelmessigkeiten können nicht abgeleitet werden.

12. Die Stadtvertreterversammlung hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 07.11.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.11.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan einschließlich GOP wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 07.11.96 gebilligt.

14. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22.11.96 mit Nebenbestimmungen und Auflagen erteilt.

15. Die Nebenbestimmungen wurden durch antragsgemäßen Bescheid der Stadtvertreterversammlung vom 07.11.96 erfüllt. Die Hinweise sind teilweise beachtet worden.

16. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 07.11.96 in Kraft getreten.

17. Die Erteilung der Genehmigung über B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechezeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.02.91 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie auf Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Official signatures and seals of the Mayor (Günther) and Council members (Bürgermeister) for various stages of the plan's approval and implementation.