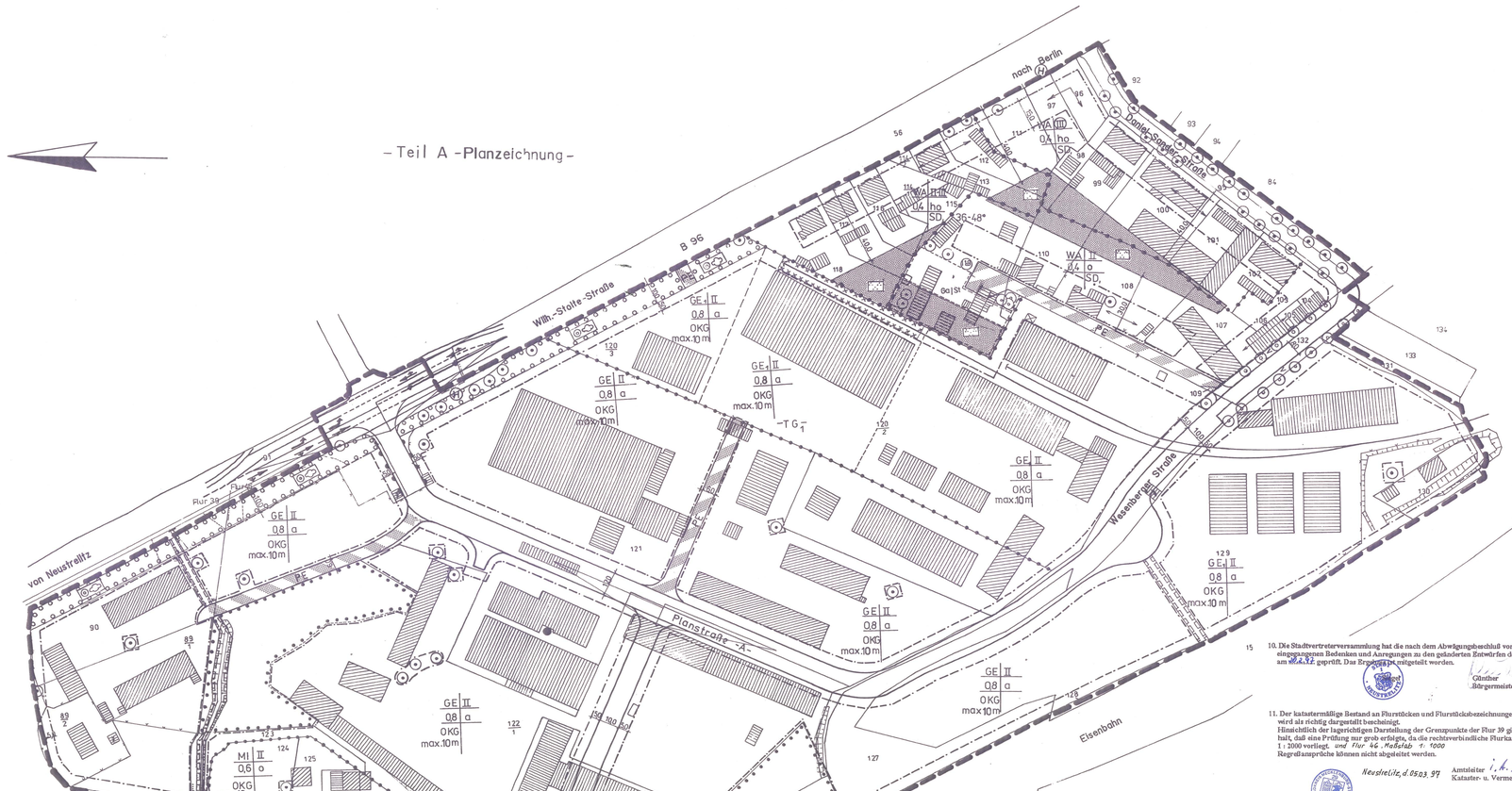
Satzung der Stadt Neustrelitz
über den Bebauungsplan Nr. 9/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Großer Spiegelberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl.I S.1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.4.1994 (GS. Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 20.2.1997 und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Großer Spiegelberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Planzeichenerklärung

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - Plan V 90) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 1990)

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

- WA - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI - Mischgebiete, § 6 BauNVO
- GE - Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
- GE_1 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzungen)

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

- 0,4 - Grundflächenzahl
- (III) - Zahl der Vollgeschosse als zwingend
- II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II – III - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OKG - Oberkante des Gebäudes über zugeordneter Verkehrsfläche als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- o - offene Bauweise
- ho - halboffene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3.)
- a - abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3.)
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Einfahrt
  Fläche zur Schaffung von privaten Grundstückszufahrten bzw. zum Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 u. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- private Grünfläche

Zweckbestimmung

- Grünanlage/Hausgärten

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
- Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume / Anzupflanzender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ga/St - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel" und der Stadt Neustrelitz zu belastende Fläche

Darstellung ohne Normcharakter

- Sichtdreieck
- Ga - Garagen
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze
- 121 - Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Abgrenzung von Teilgebieten
- TG - Teilgebiet
- Untersuchte Altlastenverdachtsfläche (siehe Pkt. 5 und Anlage 2 der Begründung zum B-Plan)
- Sammelgrube
- (H) - vorh. Haltestelle

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
max. Höhe	Dachform SD - Steildach

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den als "GE_1" festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2. Gemäß § 1 (5) BauNVO können in den Gewerbe- (einschließlich GE_1) und Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nur ausnahmsweise zugelassen werden (siehe Punkt 7.1. der Begründung zum B-Plan - S. 5/6).
Gemäß § 1 BauNVO sind in den aufgrund Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandbetrieben folgende Sortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genußmittel
- Drogerien, Parfümerien
- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Fahrräder
- Musikalien, Musikwaren, Video

Generell unzulässig sind solche sonstige Gewerbebetriebe, deren Flächen, die vorrangig dem Verkauf von Waren an Endverbraucher dienen, mehr als 20 % der Gesamtgeschoßfläche des Betriebs und mehr als 100 m² betragen, bzw. deren Umsatz aus dem Verkauf von Waren an Endverbraucher mehr als 10 % des Gesamtumsatzes des Betriebes beträgt.
Abweichend von Satz 2 können gemäß § 1 (9) Bau NVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO im GE_1 Teilgebiet 1, in dem lt. Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Sortimente Nahrungs- und Genußmittel zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

2.1. Gemäß § 16 (2) Satz 1 Nr. 4 BauNVO wird als Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen in den Misch- und Gewerbegebieten 10 m festgesetzt.

2.2. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (Oberkante des Außenbordes) heranzuziehen. Sie ist als Mittelwert entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze zu ermitteln.

2.3. Gemäß § 22 (4) Bau NVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
In der halboffenen Bauweise (ho) dürfen die Gebäude an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

3.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO unzulässig. Strauchwerk bzw. sonstige Bepflanzung darf eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

4. Flächen für den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

4.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 i. V. m. § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und 8 BauGB müssen auf den durch eine private Einfahrt/Grundstückszufahrt erschlossenen Grundstücken Umfahrten bzw. Wendestellen für Fahrzeuge, die öffentliche Aufgaben wahrzunehmen haben (z. B. Feuerwehren, Müllfahrzeuge) realisiert werden, sofern diese Zufahrten länger als 50 m sind.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Stellplatzanlagen mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist mindestens ein großkroniger Laubbaum 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Gruppenweise Pflanzung ist möglich.
Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. Umnutzung/Wiedernutzung des Grundstücks vorzunehmen.

5.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den Grundstücken in den Gewerbegebieten entlang der Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten Grünstreifen in einer Mindestbreite von 2 m anzulegen und mit einheimischen standortgerechten Bäumen bzw. Sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

5.3. Gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB ist für abgängige, als zu erhalten festgesetzte Bäume bzw. Sträucher innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung vorzunehmen. Zur Qualität des Pflanzgutes gilt Pkt. 4.1. entsprechend.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m § 86 BauO M-V

6.1. In den Wohngebieten, für die eine zwei- bis dreigeschossige (als Mindest - und Höchstmaß) bzw. eine nur dreigeschossige (als zwingende) Bebauung festgesetzt ist, dürfen Dächer nur als geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 36 und 48 ° mit Ziegeldeckung in rotem Farbton hergestellt werden. Die Fassaden sind in diesen Gebieten in hellen Pastelltönen zu verputzen. Eine Kombination mit rotem bzw. rothraunem Verblendmauerwerk ist zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Anzeige an die untere Denkmalschutzbehörde und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

7.2. Gemäß § 39 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen , bzw in geeigneten Fällen versickert werden.

7.3. Auf die Regelungen des § 23 (1) des Abfallgesetzes des Landes M-V hinsichtlich der Mitteilung von Erkenntnissen über Altablagerungen und Altstandorte (Altlastenverdachtsflächen) durch Institutionen des öffentlichen Rechts wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 17.04.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ergänzend hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.03.92 beschlossen, den Geltungsbereich des B-Planes zu erweitern, was am 06.05.92 ortsüblich im "Nordkurier" bekanntgemacht wurde.

Siegel — Günther Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (3) BauZVO mit Schreiben vom 14.04.92 beteiligt worden.
Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 25.02.93.

Siegel — Günther Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 16.03. - 16.04.92 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 13.03.92 im "Nordkurier" bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planentwurfs am 05.07.93 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 10.09.93.

Siegel — Günther Bürgermeister

4. Die Äußerungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Abwägungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel — Günther Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 21.12.95 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Siegel — Günther Bürgermeister

6. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.02.96 bis zum 15.03.96 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.02.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel — Günther Bürgermeister

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 08.08.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel — Günther Bürgermeister

8. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 15.02. - 15.03.96 mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 08.08.96 geändert und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt worden.
Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung in der Zeit vom 10.10.96 bis zum 24.10.96 während der Dienstzeiten (s. unter Pkt. 6) erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.10.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel — Günther Bürgermeister

9. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 10.10. - 24.10.96 geändert worden, ohne daß dabei die Grundzüge der Planung berührt wurden. Daher wurde gemäß § 3 (3) Satz 2 i. v. m. § 12 (1) BauGB den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange sowie den Eigentümern der hiervon betroffenen Grundstücke mit Schreiben vom 06.12. bzw. 09.12.96 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.01. bzw. 03.01.97 gegeben.

Siegel — Günther Bürgermeister

10. Die Stadtvertreterversammlung hat die nach dem Abwägungsbeschluß vom 08.08.96 eingegangenen Bedenken und Anregungen zu den geänderten Entwürfen des B-Plans am 05.02.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel — Günther Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte der Flur 39 gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. *und für 46 Maßstab 1:1000*
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, d. 05.03.97 — Amtsleiter *i. A.* Katster- u. Vermessungsamt

12. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde am 05.03.97 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 05.03.97 gebilligt.

Siegel — Günther Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieses B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 24.9.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Siegel — Günther Bürgermeister

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Siegel — Günther Bürgermeister

15. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, d. 11.8.97

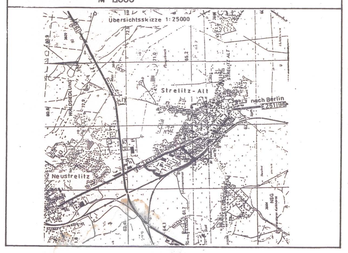
Siegel — Günther Bürgermeister

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.8.97 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baus GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 21.8.97 in Kraft getreten.

Neustrelitz, d. 5.9.97

Siegel — Günther Bürgermeister

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 9/91
„Großer Spiegelberg"

M 1:1000