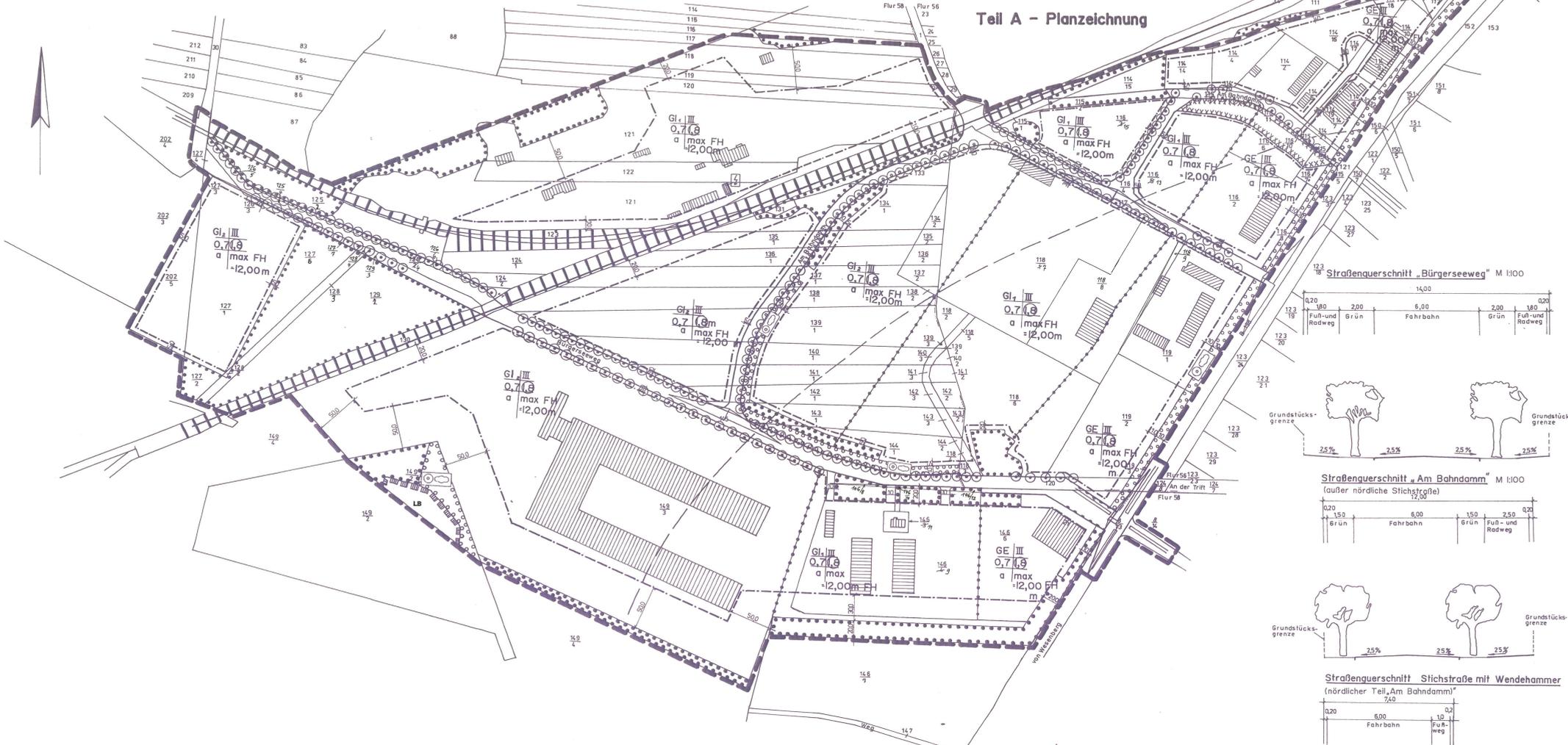


# Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 10/91 für das Gebiet „B 198 Nord“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. S.1189) 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 für das Gebiet „B 198 Nord“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



**Planzeichnungserläuterung gemäß Planz V 90**

**Art der baulichen Nutzung**

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI1	Industriegebiet 1 (§ 1 (4) BauNVO) siehe Pkt. 1.1.
GI2	Industriegebiet 2 (§ 9, § 1 (4) BauNVO) der textlichen Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung**

III	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
0,7	Grundflächenzahl (GRZ)
G	Geschossflächenzahl (GFZ)
max FH	Maximale Firsthöhe bzw. Oberkante des Gebäudes über zugerechneter Verkehrsfläche

**Bauweise, Baugrenzen**

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Abweichende Bauweise

**Verkehrsflächen**

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen

**Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Erhalten von Bäumen
- Geschützter Landschaftsbestandteil

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z. B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Maximale Firsthöhe

**Darstellung ohne Normcharakter**

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Sichtreize (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)
- Flurstücksgrenze/ Flurstücknummer
- Eisenbahnschienen
- Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Funkschutzzone (s. Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.5)
- Ehemalige Müllkippe (siehe Anlage 3 zur Begründung des B-Plans)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorh. Trafostation außerhalb des öffentlichen Bereichs

**Straßenquerschnitt „Bürgerseeweg“ M 1:100**

**Straßenquerschnitt „Am Bahndamm“ M 1:100 (außer nördliche Stichstraße)**

**Straßenquerschnitt Stichstraße mit Wendehammer (nördlicher Teil „Am Bahndamm“)**

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind bezüglich ihres Emissionsverhaltens in den als „GI1“ bezeichneten Baugebieten Betriebe und Anlagen, die einen Abstand zu Wohngebieten < 300 m erfordern, zulässig. In dem mit „GI2“ gekennzeichneten Baugebieten sind Betriebe und Anlagen, die zu Wohngebieten Abstände bis zu höchstens 500 m einhalten müssen, zulässig. Als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit einzelner Betriebe und Anlagen soll die Abstandstabelle zum Abstandstahl Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (MfL NW S. 564/GMfL NW 283) herangezogen werden. (GI1: max. Abstandsklasse V, GI2: max. Abstandsklasse IV) Demzufolge sind im GI1 Betriebe und Anlagen ab Abstandsklasse V, im GI2 Betriebe und Anlagen ab Abstandsklasse IV zulässig. Die Abstandsklassen mit den entsprechend betroffenen Betrieben und Anlagen sind in Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans dargestellt (Abstandstabelle zum Abstandstahl NRW) - siehe auch Pkt. 7.1.3. Abs. der Begründung.

1.2. Gemäß § 1 (5) BauNVO L.V.m. § 1 (3) BauNVO sind in Gewerbegebieten und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Ausgenommen hiervon sind Automatenbetriebe. Ebenfalls ausgenommen sind Baumärkte und Gartencenter, wobei die Verkaufsfläche dieser Plananlagen insgesamt im gesamten Baugebiet 2500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. In den Baumärkten und Gartencentern sind folgende Sortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-HiFi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genussmittel

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen maximal 10 % der bruttogeschäftlichen Verkaufsfäche umfassen. Gesonderte Verkaufsstellengänge für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
- 2.1. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (Oberkante Außenbord) heranzuziehen. Sie ist als Mittelwert entlang der jeweiligen Grundstücks- bzw. als Mittelwert der jeweiligen Verkehrsfläche zu ermitteln.
- 2.2. Gemäß § 9 (2) BauGB sind die festgesetzten gewerblichen und industriellen Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) zu den, die jeweiligen festgesetzten Höhen dieser Verkehrsflächen hin, in einer Tiefe von mind. 10,0 m den festgesetzten Höhen dieser Verkehrsflächen mit einer Toleranz von 30,0 cm höhenmäßig anzupassen.
- 2.3. Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit über 50 m Länge bei Einseitigkeit seitlicher Grenzabstände errichtet werden.
3. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen
- 3.1. Gemäß § 9 (1) Ziff. 10 BauGB sind Sichtflächen gemäß der RAS-E-Ziffer 6.5.5. von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen über der Fahrbahnkante, freizuhalten.
4. Grünräumliche Festsetzungen
- 4.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a), b) und Abs. 6 BauGB sind südlich der Gleisanlagen der Strecke Neustrelitz - Wittstock in einem Straifen von mindestens 10 m Breite ortstypische Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen bzw. dort vorhandener Baumbestand zu erhalten, so daß eine dichte natürliche Abgrenzung des Gewerbegebietes auf diesen Flächen entsteht.
- 4.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB dürfen die auf unter Pkt. 4.1. benannten Flächen bei einer Schaffung von Anschlußstellen in der dafür notwendigen Breite entsprechend unterbrochen werden.
- 4.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbauten/versiegelten Grundstücksflächen, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche, zu begrünen und auf diesen Flächen vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.
- 4.4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind entlang des östlichen Abschnitts der Straße „Am Bahndamm“ an den gekennzeichneten Stellen 2 x verpflanzte Robulien (*Robinia pseudoacacia*) mit 14 - 16 cm Stammumfang mit Ballen jeweils in einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 4.5. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a) BauGB L.V.m. § 8 a) (1) BNatSchG sind als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Auf- forstung zweier ehemaliger Schmelzplätze (4,58 ha bzw. 5,42 ha) in Form von Laub- oder Laubmischwald vorzunehmen. Die Lage der Flächen für die Ersatzmaßnahmen ist in Anlage 2 der Begründung zu diesem Bebauungsplan dargestellt (Ökologische Bilanzierung).
5. Nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (6) BauGB
- 5.1. Zum Schutz zu erhaltender Gehölze vor baubedingten Eingriffen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 einzuhalten.

**Verfahrensvermerke**

1. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 23.11.91 ortsbekannt gemacht worden.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (4) BauZVO beteiligt worden. (Planungsantrag am 18.11.91, landesplanerische Stellungnahme am 10.03.92)
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bebauungsplanung fand in der Zeit vom 13.10.91 bis zum 11.11.91 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan und Anhörung statt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.11.91 den Entwurf des B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.
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 02.12.91 bis zum 03.01.92 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. 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 23.11.91 im "Streitzeit Echo" ortsbekannt gemacht worden.
7. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.4.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 23.04.92 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 15.5.92 bis zum 15.6.92 während folgender Zeiten: Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 12.30 Uhr erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.05.92 im "Wortklopp" ortsbekannt gemacht worden.
9. Die Stadtvertreterversammlung hat die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 27.08.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08.92 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 27.08.92 gebilligt.
11. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 20.01.94 - 21.02.94 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 25.04.94 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 25.05.94 bis zum 25.06.94 während der Dienstzeiten (siehe unter Pkt. 15) erneut öffentlich ausliegen. 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 22.03.94 im "Streitzeit Echo" ortsbekannt gemacht worden.
12. Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 25.03.93 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 16.04.93 - 17.05.93 während folgender Zeiten: Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 12.30 Uhr, Fr. 7.15 - 12.30 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.04.93 im "Streitzeit Echo" ortsbekannt gemacht worden.
13. Nach der öffentlichen Auslegung vom 16.04. - 17.05.93 ist der Entwurf des Bebauungsplans durch Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 16.12.93 erneut geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 24.01.94 - 21.02.94 während folgender Zeiten öffentlich ausliegen: Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 12.30 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können, am 12.01.94 im "Streitzeit Echo" sowie durch öffentlichen Aushang im Rathaus vom 12.01. - 21.02.94 ortsbekannt gemacht worden.
14. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
15. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 20.01.94 - 21.02.94 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 25.04.96 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 25.05.94 bis zum 25.06.94 während der Dienstzeiten (siehe unter Pkt. 15) erneut öffentlich ausliegen. 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 22.03.94 im "Streitzeit Echo" ortsbekannt gemacht worden.
16. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 22.72 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
17. Der katastermäßige Bestand am 22.72 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte Nr. 58 im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgelehnt werden.
18. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08.92 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 27.08.92 gebilligt.
19. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 23.10.1997 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
20. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ~~entsprechenden~~ ~~Beschluß~~ der Stadtvertreterversammlung vom 27.08.92 ~~erlaubt~~, die ~~Hinweise~~ ~~siehe~~ ~~Beschluß~~. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 23.10.1997 gebilligt.
21. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.

**NEUSTRELITZ**  
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

**Bebauungsplan Nr. 10/91**  
"B 198 - Nord"

M 1 : 2000      Stand 27.11.1997

Übersichtsplan M 1 : 25000