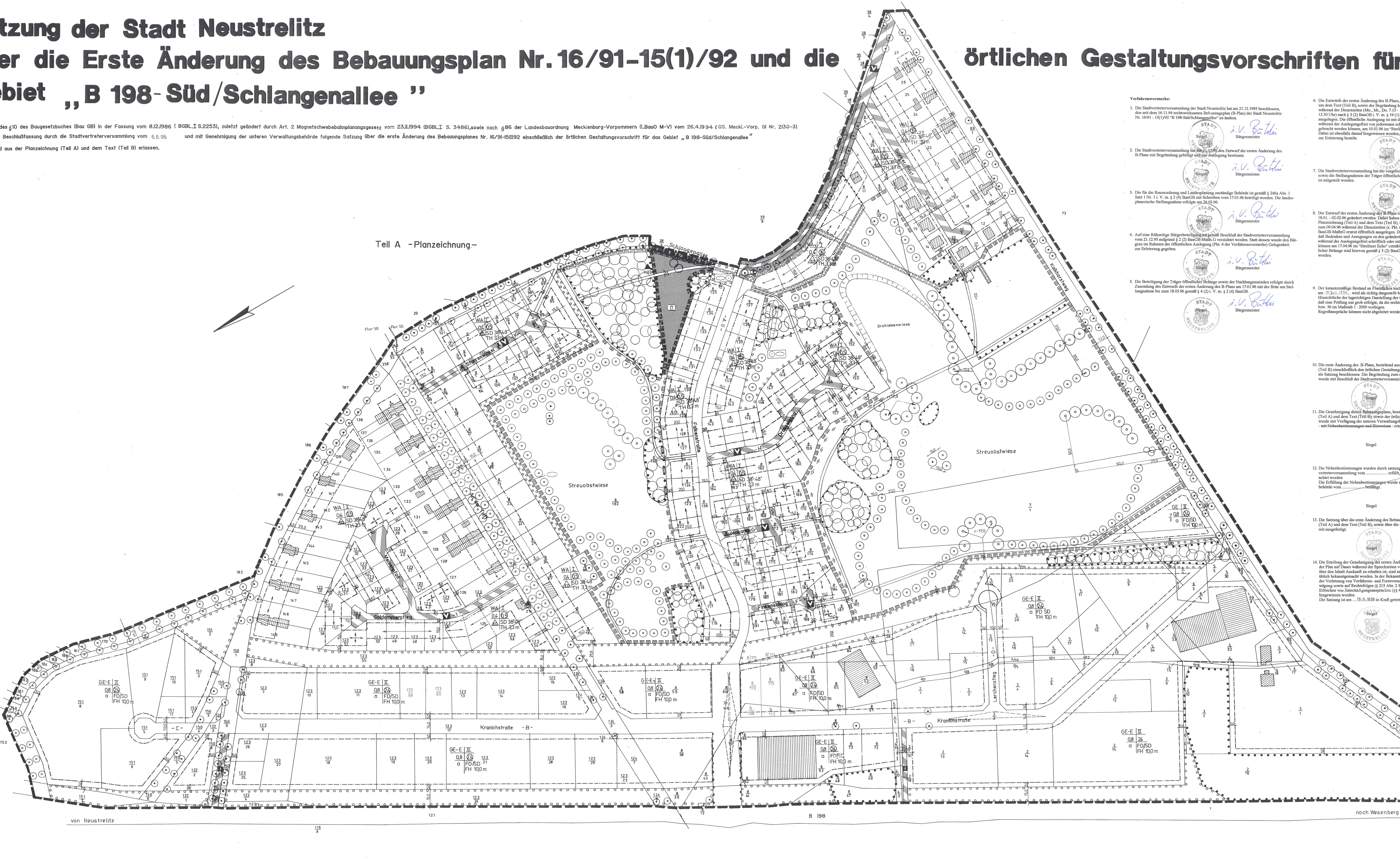
Satzung der Stadt Neustrelitz über die Erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 16/91-15(1)/92 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „B 198-Süd/Schlangenallee"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL.I S.2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBL.I S. 3486),sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L.BauO M-V) vom 26.4.1994 (GS. Meckl.-Vorp. Gl Nr. 2130-
wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 6.6.96 und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/91-15(1)92 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschrift für das Gebiet „B 198-Süd/Schlangenallee"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 21.12.1995 beschlossen, den seit dem 16.11.94 rechtswirksamen Bebauungsplan (B-Plan) der Stadt Neustrelitz Nr. 16/91 - 15(1)/92 "B 198-Süd/Schlangenallee" zu ändern.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

2. Die Stadtvertreterversammlung hat am 21.12.95 den Entwurf der ersten Änderung des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 2 (4) BauGB mit Schreiben vom 17.01.96 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 26.03.96.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

4. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 21.12.95 aufgrund § 2 (2) BauGB-Maßn.G verzichtet worden. Statt dessen wurde den Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung (Pkt. 6 der Verfahrensvermerke) Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung des Entwurfs der ersten Änderung des B-Plans am 17.01.96 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 18.03.96 gemäß § 4 (2) i. V. m. § 2 (4) BauGB.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

6. Die Entwürfe der ersten Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) um dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.01. bis zum 02.02.96 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Die. 7.15 - 18.00 Uhr, Fr. 7.15 bis 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB i. V. m. § 19 (1) und § 2 (2) und (3) BauGB-Maßn.G 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 10.01.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist ebenfalls darauf hingewiesen worden,daß während der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Erörterung besteht.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

7. 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.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

8. Der Entwurf der ersten Änderung des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 18.01. - 02.02.96 geändert owrden. 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 26.04. bis zum 09.04.96 während der Dienstzeiten (s. Pkt. 6) nach § 3 (2) und (3) BauGB i. V. m. § 2 BauGB-MaßnG erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können am 17.04.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange sind hiervon gemäß § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 16.04.96 benachrichtigt worden.

   Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am ..17.Juli..1996.... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten der Fluren 55 bzw. 56 im Maßstab 1 : 2000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   [Stempel: Der Landrat] i.A. [Unterschrift]
   Amtsleiter
   Kataster- u. Vermessungsamt

10. Die erste Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich den örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde am ..6.6.96....... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum ersten Entwurf des B-Plans wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..6.6.96............ gebilligt.

    Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..13.8.1996....... - ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

    Siegel — i.V. [Unterschrift] Bürgermeister

12. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom .... erfüllt, die Hinweise sind teilweise beachtet worden~~
    ~~Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom .... bestätigt.~~

    Siegel — Bürgermeister

13. Die Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie über die örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

    Siegel — [Unterschrift] Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der ersten Änderung des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .18.9.96...... im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ....19.9.1996 in Kraft getreten.

    Siegel — [Unterschrift] Bürgermeister

Teil B

Textliche Festsetzungen

1.) Gem. § 1 (4) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2.) Gem. § 16 BauNVO wird als Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewebegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten gem. Ziff. 1.) dieser textlichen Festsetzungen maximal 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche.

3.) Gem. § 22 (4) BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit über 50,0 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

4.) Gem § 9 BauGB sind in den festgesetzten GE-E die gewerblichen Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) den Höhen der die jeweiligen Bauflächen erschließenden Verkehrsflächen in einer Tiefe von mind. 10,0 m mit einer Toleranz von ± 30,0 cm höhenmäßig anzupassen.

5.) Gem. § 9 (2) BauGB darf die Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten 3,30 m über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung dieser Höhe um max. 0,50 m zugelassen werden.

6.) Gem. § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den GE u. GE-E Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind gem. § 1 (4) BauNVO Betriebe des KFZ- und Zubehörhandels und Möbelmärkte, wobei die Geschoßflächen von Möbelmärkten, bezogen auf das gesamte GE-E und GE 3000 m^2 und die Grundstücksflächen von Autohandelsbetrieben, bezogen auf das gesamte GE-E und GE 17000 m^2 nicht überschreiten dürfen.

In den in Satz 2 genannten Einzelhandelsbetrieben sind gem. § 1 (4) BauNVO folgende Sortimente ausgeschlossen:

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

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen maximal 10 % der bruttogeschoßflächenbezogenen Verkaufsflächen umfassen. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

Abweichend von Satz 1 können gemäß § 1 (5) BauNVO in den GE und GE-E sonstige Gewerbebetriebe, die Waren an Endverbraucher verkaufen, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Verkaufsflächen, die vorrangig dem Verkauf von Waren an Endverbraucher dienen, in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen Gewerbebetrieben stehen, nicht mehr als 200 m^2 und 20 % der Geschoßfläche des Betriebs betragen bzw. (bei Großhandelsbetrieben) deren Umsätze aus dem Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht mehr als 10 % des Gesamtumsatzes des Betriebs betragen. Hiervon abweichen können gemäß § 1 (8) BauNVO im als GE-E 1 bezeichneten Teilgebiet Lebensmittelläden mit bis zu insgesamt (bezogen auf das gesamte Teilgebiet) 700 m^2 Geschoßfläche zugelassen werden.

7.) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 550 m^2 festgesetzt. Diese Festlegung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden.

8.) Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist je Grundstück maximal ein Carport (einschließlich evtl. integriertem Abstellraum) mit maximal 21 m^2 Grundfläche zulässig.
- Die im Satz 1 genannten Anlagen dürfen nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und einer festgesetzten Baulinie sowie ansonsten nur in einem Mindestabstand von 3 m zur straßenseistigen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Die übrigen seitlichen bzw. hinteren Baugrenzen können durch diese Anlagen nur ausnahmsweise mehr als 3 m überschritten werden. Dabei darf außer an die südlichen (südöstlichen bis südwestlichen) Grundstücksgrenzen an benachbarte Grundstücke des WA nicht näher als 3 m herangebaut werden, sofern nicht an eine Garage oder Nebenanlage des Nachbarn angebaut wird.

9.) Gem. § 19 (4) BauNVO darf die in den "Allgemeinen Wohngebieten" festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. um 0,1 überschritten werden.

Grünordnerische Festsetzungen

10.) Gem. § 9 (1) Ziff. 10 BauGB sind in den Allgmeinen Wohngebieten mindestens 50 % der Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die freizuhaltenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

11.) Gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB sind auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet:

- Für Grundstücke bis 500 m^2 jeweils mindestens ein großkroniger Laubbaum und
- für größere Grundstücke für jeweils angefangene 200 m^2 ein weiterer großkroniger Laubbaum

zu pflanzen.

12.) Gem. § 9 (1) Nr. 25, Buchstaben a), b) und Abs. 6 BauGB sind auf den hierfür festgesetzten Flächen des Plangebietes ortstypische Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
(Z. B. Buchen, Liguster, Linde, Eiche, Haselnuß, Weißdorn usw.)

13.) Gem. § 9 (1) Nr. 25, Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB sind auf den hierfür festgesetzten Flächen des Plangebietes die vorhandenen Bäume und Sträucher dauernd zu erhalten. Für abgängige Bäume und Sträucher ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

14.) Gem. § 9 (1) Nr. 25a und (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V sind in den Allgemeinen Wohngebieten Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form von dichtwachsenden Laubhecken (zur Sicherheit dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5 m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von dichtwachsenden Laubhecken (zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,5 m Höhe eingesetzt werden) sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig. Ausnahmsweise können vor den vorgeschriebenen Heckenpflanzungen auch Einfriedungen aus anderen Materialien bis 1,5 m Höhe zugelassen werden. Dabei dürfen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze(n) jedoch keine völlig geschlossenen Zäune sowie Maschendrahtzäune gesetzt werden.

15.) Gem. § 9 (1) Nr. 25, Buchstaben a), b) und Abs. 6 BauGB sind in den GE-E bei Stellplatzanlagen pro Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen, z. B. Eiche, Linde, Kastanie, Ahorn, Esche, Kugelahorn usw., und dauern zu unterhalten.

16.) Gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) sind die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang größer als 60 cm zu erhalten.

- Ausnahmsweise dürfen diese Bäume beseitigt werden, wenn eine sinnvolle Bebauung der Grudstücke in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr möglich ist, insbesondere, wenn durch den Erhalt erhebliche Mehrkosten entstehen.
- In den GE- und GE-E dürfen die betroffenen Bäume ebenfalls dann ausnahmsweise beseitigt werden, wenn auf dem Grundstück durch den Erhalt des Baumes ein sinnvoller betrieblicher Ablauf bzw. Produktionsablauf innerhalb der dann verbleibenden überbaubaren Flächen nicht erreicht werden kann.

17.) Gem. § 9 (1) Ziff. 25 Buchstabe a) u. b) BauGB sind in den festgesetzten GE-E entlang der Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen und mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Z. B. Eichen, Linden, Hanselnuß, Hainbuchen, Weißdorn, Wildrosen usw.

18.) Gem. § 9 (1) Ziff. 20 BauGB sind die als Schutzgebiete gekennzeichneten Flächen als Streuobstwiesen unter Berücksichtigung vorhandener Biotope anzulegen. An den Grenzen zum WA sind diese Flächen mit Gehölzen dicht zu bepflanzen.

19.) Gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstaben a), b) und Abs. 6 BauGB sind entlang der Planstraßen A bis D und an der Trift zu beiden Seiten der Straßen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in einem maximalen Abstand von 20,0 m zu pflanzen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauOM-V für die "Allgememeinen Wohngebiete" gem. § 4 BauNVO

1. Fassaden

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot-rotbraunen Verblendmauerwerk zu erstellen.
Alternativ sind Putzflächen und verfugtes Betonstein-Mauerwerk in hellen Pastelltönen zulässig. In WA1 sind abweichend hiervon auch Holzfassaden in Natur- bzw. hellen Pastelltönen zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.

2. Dächer

Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszufüren. Alternativ sind auch Krüppelwalmdächer, pyramidenförmige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind:
- rot bis rotbraun und schwarz

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig. (z. B. Blecheindeckungen)
In WA 1 sind abweichend von den vorgenannten Sätzen Dacheindeckungen mit Holzschindeln in Naturtönen oder mit Schilf zulässig. Alternativ können auch begrünte Dachflächen zugelassen werden.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50 % der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können auch breitere Dachgauben zugelassen werden. Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m. Die Dachhaut der Gauben muß, senkrecht gemessen, mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach bis zu einer Neigung von 22 Grad auszubilden. Im Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

4. Mülltonnen

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Abpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke zu vorzusehen.

5. Antennen

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

6. Vorgärten

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzung ist zulässig.

7. Sonstiges

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

1. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Benachrichtigung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.
2. Bei baulichen Vorhaben bzw. nach LBauO M-V baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im Umgebungsbereich von bis zu 25 m der im B-Plan dargestellten Lagefestpunkte ist das Landesvermessungsamt M-V zu konsultieren. Bei Gefährdung der Lagefestpunkte sowie der in diesem Bereich befindlichen unterirdischen Festpunkte durch dieses Vorhaben ist gegenüber diesem Amt ein Antrag auf Verlegung zu stellen. (Grundlage: Vermessungs- und Katastergesetz M-V)

Planzeichenerklärung (zu Teil A)

1. Planfestsetzungen (gem. PlanzV 90)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WA 1	Allgemeines Wohngebiet Teilgebiet 1 (s. bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Nr. 1 u. 2)	
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GE-E	Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1)	
GE-E1	Eingeschränktes Gewerbegebiet Teilgebiet 1 (s. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 6)	
Maß der baulichen Nutzung		§ 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	
(0,5)	Geschoßflächenzahl	
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß (s. auch textl. Festsetzung Nr. 2)	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß (s. auch textl. Festsetzung Nr. 5)	
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		§§ 22, 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzung Nr. 3)	
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Baulinie	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Fußgängerbereich	
	verkehrsberuhigter Bereich	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Regenwasserleitung (unterirdisch)	
Grünflächen		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Spielplatz	
	Verkehrsgrün	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr.20,25 u. (6) BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (geschützte Landschaftsbestandteile) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 18)	
Sonstige Planzeichen		
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Neustrelitz	§ 9 (1) Nr. 21, (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
Gestaltungsfestsetzungen		§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
38°-48°	Dachneigung (untergeordnete Bauteile z. B. Wintergärten, sonstige Anbauten können hiervon abweichend ausgeführt werden - siehe auch Gestaltungsfestsetzung Nr. 3)	
FD	Flachdach	
SD	Satteldach (s. auch Gestaltungsfestsetzungen Nr. 2)	
	Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene bauliche Anlagen	
	vorhandene Baumgruppen	
	vorhandene Grundstücksgrenzen/ Flurstücksgrenzen	
35/2	Flurstücksnummer	
	geplante Grundstücksgrenzen	
	ehemalige Stallgebäude	
	Wanderwege	
	Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes (s. auch nachrichtliche Übernahme Nr. 2)	
	Sichtdreieck (freizuhaltendes Sichtfeld)	

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung Maximale Firsthöhe

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 16/91-15(I)92
B 198-Süd/Schlangenallee -I. Änderung-

M 1:1000