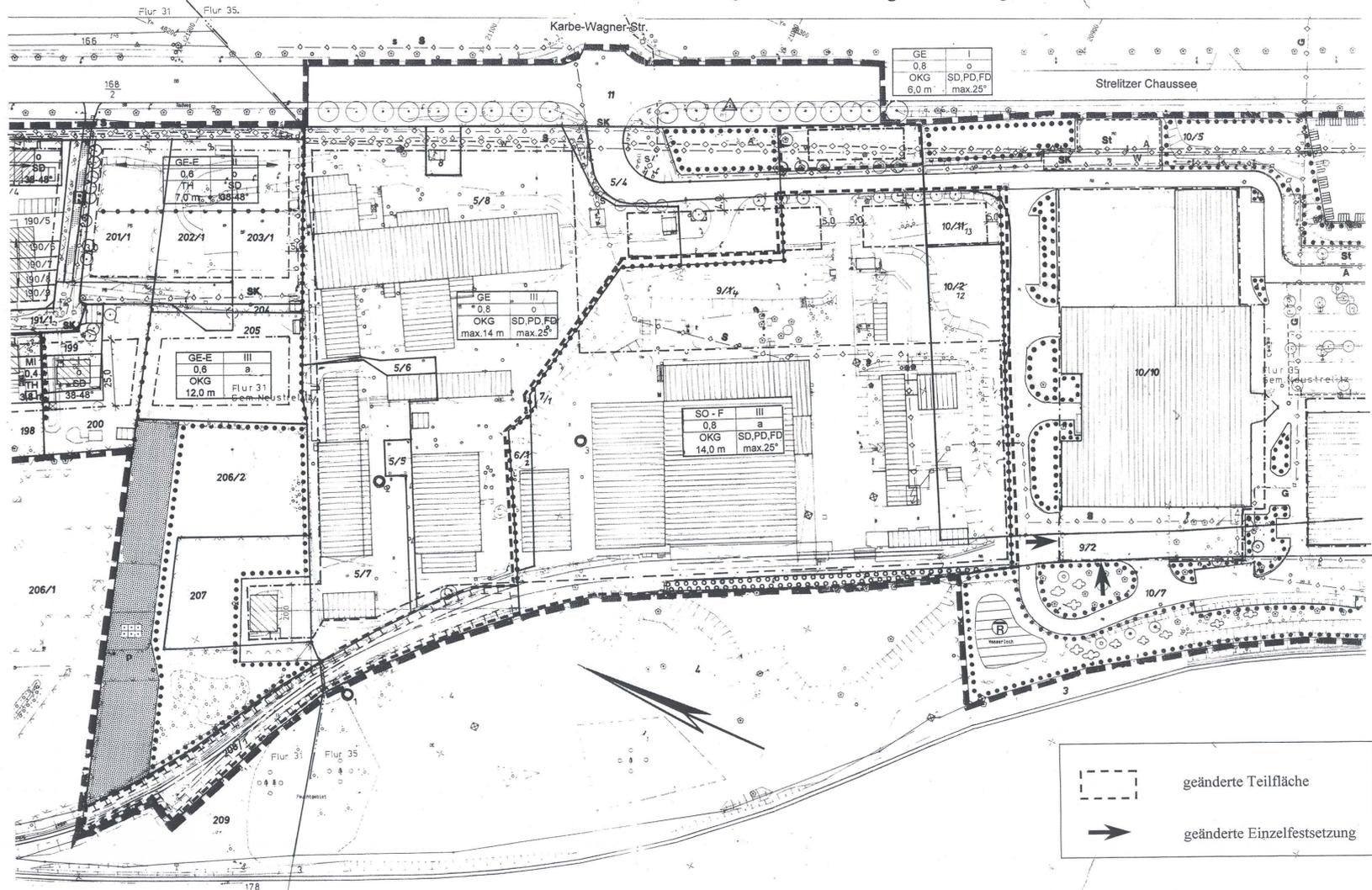


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/92 und der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“

Aufgrund des § 10 sowie des § 2(4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (GVBl. S.388) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 28.02.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/92 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung – Auszug mit Kennzeichnung der Änderungen –



Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 16.11.2000 beschlossen, dass für den seit dem 07.06.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19/92 „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“ ein Änderungsverfahren durchgeführt werden soll.
Neustrelitz, 5.4.02
Günther, Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.12.00 beteiligt worden.
Neustrelitz, 5.4.02
Günther, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 12.12.00 – 12.01.01 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs statt. Dies ist am 02.12.00 im „Strelitzer Echo“ bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 4 (1) Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans (siehe Pkt. 4) durch Zusendung eines Planentwurfs am 11.12.00 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum
Neustrelitz, 5.4.02
Günther, Bürgermeister

- Die Entwürfe der 1. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 5.11.01 – 4.12.01 während den 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 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Neustrelitz, 5.4.02
Günther, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 28.03.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 28.03.2002
Amtsleiter i.A. F. S. Müller
- Die 1. Änderung des B-Plans einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus den Änderungen der Planzeichnung (Teil A) und des Textes (Teil B), wurde am 28.02.02 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Neustrelitz, 5.4.02
Günther, Bürgermeister

- Die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am
Neustrelitz, 6.6.2002
Günther, Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausgesetzt.
Neustrelitz, 6.6.2002
Günther, Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des B-Plans sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 8.6.2002 im „Strelitzer Echo“ bekanntgemacht 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 am 9.6.2002 in Kraft getreten.
Neustrelitz, 11.6.2002
Günther, Bürgermeister

Planzeichenerklärung Teil A

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

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE-E Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. Pkt.1.5 der textl. Festsetzungen)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung

- EH Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- GH Gebiet für Großhandelsbetriebe
- F Gebiet für Freizeitanlagen

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe (Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzungen Nr.2.1.)
- OKG max. Gebäudehöhe Oberkante (Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzungen Nr.2.1.)

Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 24 BauNVO)

- Baulinie
- - - Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
- R Radweg
 - ← Einfahrtbereich
 - Ausfahrtbereich
 - ← → Ein- und Ausfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 u. Abs.6 BauGB)

- Fläche für Entwässerungsanlagen
- Zweckbestimmung
- ⊕ Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, unterirdisch (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB, siehe Pkt. 7.3. der Begründung)

- Abwasserleitung, -○- Gasleitung
- W- Wasserleitung, -SK- Steuerkabel
- Stromversorgungskabel

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- private Grünflächen
- Zweckbestimmung
- ⊕ Dauerkleingärten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20u.25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.4 BauNVO)

Gestaltungsfestsetzungen (§ 7 Abs.6 BauGB i.V.m. § 36 BauNVO M-V)

- ← SD Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- PD Satteldach
- FD Pultdach
- 38-48° Flachdach
- max.25° zulässige Dachneigung
- max.25° maximale Dachneigung

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 19 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Abstände in Metern
- Gewässer II. Ordnung gemäß § 81 LWaG (siehe auch textl. Festsetzungen Nr. 6.2.)
- Brunnen 1-3 (siehe Pkt.11 der Begründung)
- Festpunkt des amtlichen geodätischen Lagenetzes (siehe Pkt.11 der Begründung)
- Trafostation bzw. KVS

| Nutzungsschablone | |
|-------------------|---------------------|
| Baugebiet | Geschöszahl |
| rundflächenzahl | Bauweise |
| maximale Höhe | Dachform u.-neigung |

1. Änderung B-Plan „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“

Teil B – Änderungen der textlichen Festsetzungen

- Der Festsetzung Nr. 1.5. wird folgender Satz 3 angefügt:
„Im Sondergebiet für Freizeitanlagen (SO-F) ist ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von 66 dB (A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) bzw. 60 dB nachts (22.00 – 6.00 Uhr) zulässig.“
- Nach der Festsetzung Nr. 1.5. wird folgende Festsetzung 1.6. eingefügt:
„1.6. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet für Freizeitanlagen (SO-F) folgende Nutzungen zulässig:
- Kinos,
- Kegel- und Bowlinganlagen,
- Spieltheatern,
- Discotheken sowie
- Schank- und Speisewirtschaften, die mit den übrigen zulässigen Nutzungen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang stehen.
Ausnahme können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Lebensmittelmärkten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 700 m²,
- sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke
sofern diese Nutzungen mit einer allgemein zulässigen Nutzung insbesondere in Form einer gemeinsamen Parkplatznutzung in Verbindung stehen (im Weiteren siehe hierzu Pkt. 5.1. der Begründung) und
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einer zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzung zugeordnet sind.“
- Der Festsetzung Nr. 4.4. wird folgender Satz 4 angefügt:
„Dies kann in Form von Pflanzungen im Sinne der Punkte 4.1. und 4.3. erfolgen“
- Der Festsetzung Nr. 5.1. wird folgender Satz 2 angefügt:
„Fassaden untergeordneter Bauteile sowie von Gebäuden, die hinsichtlich ihrer Baumaße den übrigen in dem jeweiligen Baugebiet vorhandenen baulichen Anlagen untergeordnet sind, können ausnahmsweise mit anderen Materialien ausgeführt werden.“

