

SATZUNG DER STADT NEUSTRELITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19/92 UND DIE ÖRTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET „KÜHLHAUSBERG / STRELITZER CHAUSSEE - WEST“

Aufgrund des § 10 sowie des § 13(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (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 26.04.1994 (GS. Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 06.11.97 und mit der Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan 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.

Planzeichenerklärung Teil A	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
MI	Mischgebiet (§ 9 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
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. Gebäuhöhe/Oberrante (Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzungen Nr. 2.1.)

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

—	Baulinie
- - -	Baugrenze
o	offene Bauweise
s	abweichende Bauweise

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

□	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

R	Roadweg
- - -	Einfahrtbereich
- - -	Ausfahrtbereich
← - - - →	Ein- und Ausfahrtbereich
□	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche für Entwässerungsanlagen

Zweckbestimmung

R	Regenrückhaltebecken
- - -	Abwasserleitung
- - -	Wasserleitung
- - -	Gastleitung
- - -	Stromkabel
- - -	Stromversorgungskabel

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung

Dauerklinggrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

□	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 Geltungsbereichs 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. § 96 BauNVO M-V)

Festsetzung des Hauptbaukörpers

SD

PD

FD

38-48°

max. 25°

Darstellungen ohne Normcharakter

Fluggrenze

Flussbegrenzung

Flussbegrenzung

vorhandene Gebäude

Abstände in Metern

Nutzungsschablone

Baugetätigkeit

Grundflächenzahl

Bauweise

maximale

Dachform

Dachneigung

id-Nr. 15

NEUSTRELITZ

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 19/92 "Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee - West"

M 1 : 1000

Stand 06.11.1997

NEUSTRELITZ

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Übersichtsskizze M 1 : 25.000

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertreterversammlung hat am 26.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 17.11.92 ersichtlich im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Ergänzend hierzu hat die Stadtvertreterversammlung am 27.01.94 beschlossen, den Geltungsbereich des B-Plans zu erweitern, was am 06.04.94 ersichtlich bekannt gemacht wurde.
Günther
Bürgermeister
- Die für Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.07.93 beteiligt worden.
Günther
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Plans statt, dies ist am 27.01.93 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Günther
Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 29.04.93 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Ausführung bestimmt.
Günther
Bürgermeister
- Die Entwürfe des B-Plans gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 26.06. bis zum 28.07.93 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 16.06.93 im "Strelitzer Echo" ersichtlich bekannt gemacht worden.
Günther
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.11.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Günther
Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Plans gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 02.06. - 03.06.93 mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 14.08.97 geändert 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 24.04. bis zum 26.05.97 während der Dienstzeiten (siehe unter Pkt. 5) gemäß § 3 (2) und (3) BauGB erneut 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 06.04.94 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Günther
Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 24.04. - 26.05.97 vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 14.08.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Günther
Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Plans gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 02.09. bis zum 16.09.97 während der Dienstzeiten (siehe unter Pkt. 5) gemäß § 3 (2) und (3) BauGB i. V.m. § 2 (3) BauGB 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 20.08.97 im "Strelitzer Echo" ersichtlich bekannt gemacht worden.
Günther
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen (dritter) öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 06.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Günther
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen (dritter) öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 06.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Günther
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen (dritter) öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 06.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Günther
Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen (dritter) öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 06.11.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Günther
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Neustrelitz, 18.11.1997
Günther
Bürgermeister
- Die katastermäßige Darstellung der Grenzpunkte der Flur 39 ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 i. V.m. vorliegt.
Regelungsgründe können nicht angegeben werden.
Neustrelitz, 18.11.1997
Günther
Bürgermeister
- Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde am 06.11.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 06.11.97 gebilligt.
Neustrelitz, 19.11.97
Günther
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses B-Plans gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 26.05.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Neustrelitz, 19.11.97
Günther
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden am 26.05.97 mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 26.05.97 gebilligt.
Neustrelitz, 19.11.97
Günther
Bürgermeister
- Die Entwürfe des B-Plans gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 02.09. bis zum 16.09.97 während der Dienstzeiten (siehe unter Pkt. 5) gemäß § 3 (2) und (3) BauGB i. V.m. § 2 (3) BauGB 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 20.08.97 im "Strelitzer Echo" ersichtlich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 19.11.97
Günther
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des B-Plans 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 06.11.97 im "Strelitzer Echo" ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vernetzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§§ 44, 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.11.97
Neustrelitz, 19.11.97
Günther
Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet für Großhandelsbetriebe (SO-GH) folgende Nutzungen zulässig:
 - Großhandelsbetriebe, d. h. solche Betriebe, deren Umsatz aus dem Verkauf von Waren an Endverbraucher (private Endverbraucher sowie gewerbliche Abnehmer zu dem privaten Verbrauch) nicht mehr als 10% des Gesamtumsatzes des Betriebes betragen.
 - Betriebe des Kfz- und zugehörigen Handels, sonstige nicht erheblich betätigende Gewerbebetriebe (außer Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Lagerhäuser, Bürogelände.
 - Anlagen für sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsführpersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und nach Grundfläche und Baumaße diesem untergeordnet sind.
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Diskotheken, sonstige Vergnügungsbetriebe, sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (SO-EH) folgende Nutzungen zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen und mit insgesamt folgenden Geschäftsfächen/Verkaufsflächen:
 - Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf mit max. ca. 8.100 m² GFL/6.800 m² VFL (einschl. Freiflächen)
 - Mittel mit max. ca. 4.000 m² GFL/3.700 m² VFL
 - Heimdekor (Teppiche, Bodenbeläge, Tapeten, Farb- u. a.) mit max. ca. 3.000 m² GFL/2.300 m² VFL
 - Lebensmittel mit max. ca. 2.900 m² GFL/1.900 m² VFL (davon max. 1.500 m² für Lebensmittel und max. 400 m² für reine Geträckermärkte)
 - Großhandelsbetriebe, gemäß Pkt. 1.1., Abs. 1, 1. Absatz
 - Betriebe des Kfz- und zugehörigen Handels, sonstige nicht erheblich betätigende Gewerbebetriebe (außer Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Lagerhäuser, Bürogelände.
 - Anlagen für sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können die unter Punkt 1.1., Abs. 2 als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen zugelassen werden.
- Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE und GE-E) Einzelhandelsbetriebe nicht und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ausnahmsweise zulässig. In den Mischgebieten können die in Satz 1 genannten Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

- Dabei dürfen die Flächen sonstiger Gewerbebetriebe, die vorrangig dem Verkauf von Waren an Endverbraucher dienen, nicht mehr als 10% und 20% der Gesamtgrundfläche des Betriebes in Anspruch nehmen bzw. der Umsatz aus dem Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht mehr als 10% des Gesamtumsatzes des Betriebes betragen. Sie müssen in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen.
- Nahrungs- und Genussmittel (außer in Lebensmittel-/Getränkemärkten gem. Pkt. 1.2., Abs. 1), Drogeriemärkte, Arzneimittel, Kosmetika, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto-/Optikartikel, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hi-Fi-/Elektronik (außer Großgeräte = "weiße Ware"), Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder
- Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen in den Betrieben gemäß Satz 1 maximal 10% der Verkaufsfläche umfassen. Geordnete Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den als GE-E festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbebetrieben nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Sondergebieten lt. Pkt. 1.1. und 1.2. sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig (siehe hierzu auch Punkt 7 der Begründung zum B-Plan).
- Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 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.
- Gemäß §§ 12 und 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 (5) Satz 2 BauNVO (u. a. Garagen) vor einer festgesetzten Baulinie (d. h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie) unzulässig.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit mehr als 30 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen
- Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfächen (Sichtflächen) gemäß RAST-E Ziffer 6.2.5) bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß 14 (1) und (2) BauNVO unzulässig. Streicher bzw. sonstige Bepflanzungen dürfen in diesen Flächen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

- Grünordnerische Festsetzungen
- 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, Stammmumfang 16 - 18 cm, für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 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 Pflanzguts gilt Pkt. 4.1. entsprechend.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den hierfür festgesetzten Flächen ortstypische, einheimische Laubbäume bzw. -sträucher zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Zur Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt Pkt. 4.1. entsprechend.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB ist der auf den Grundrücken vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Sofern die Funktionalität des Baugrundstücks bzw. die Technologie des entsprechenden Vorhabens hierdurch erheblich beeinträchtigt wird, können von Satz 1 Ausnahmen zugelassen werden. Hierbei ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB sind die als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umgrenzten Bereiche in ihrem Bestand zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V
- Fassaden von baulichen Anlagen, die aufgrund dieses B-Plans errichtet oder verändert werden, sind in hellen Natursteinen zu verputzen.
- Geeignete Dächer von baulichen Anlagen, die aufgrund dieses B-Plans errichtet oder verändert werden, sind bei Eindeckungen in roten Farben zu versehen.
- Nachrichtliche Übernahmen
- Gemäß § 39 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, bzw. in geeigneten Fällen versickert werden.
- Gemäß § 81 LWVG sind die im Plan dargestellten Gewässer (Gräben) beidseitig in einem Bereich von 7 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten (siehe auch Hinweis unter Pkt. 11 der Begründung).
- Gemäß § 11 Deutsches Grundgesetz M-V ist auf die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser zu achten. Angabens zum Löschwasserbedarf sowie zur maximalen Entfernung der Entnahmestelle zum Entnahmepunkt sind im Arbeitsblatt W 405 des DVGW anzugeben.
- Gemäß § 11 Deutsches Grundgesetz M-V ist die Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenvorfälle sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Beschürftigung des Landesamtes für Bodenkulturlpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.