

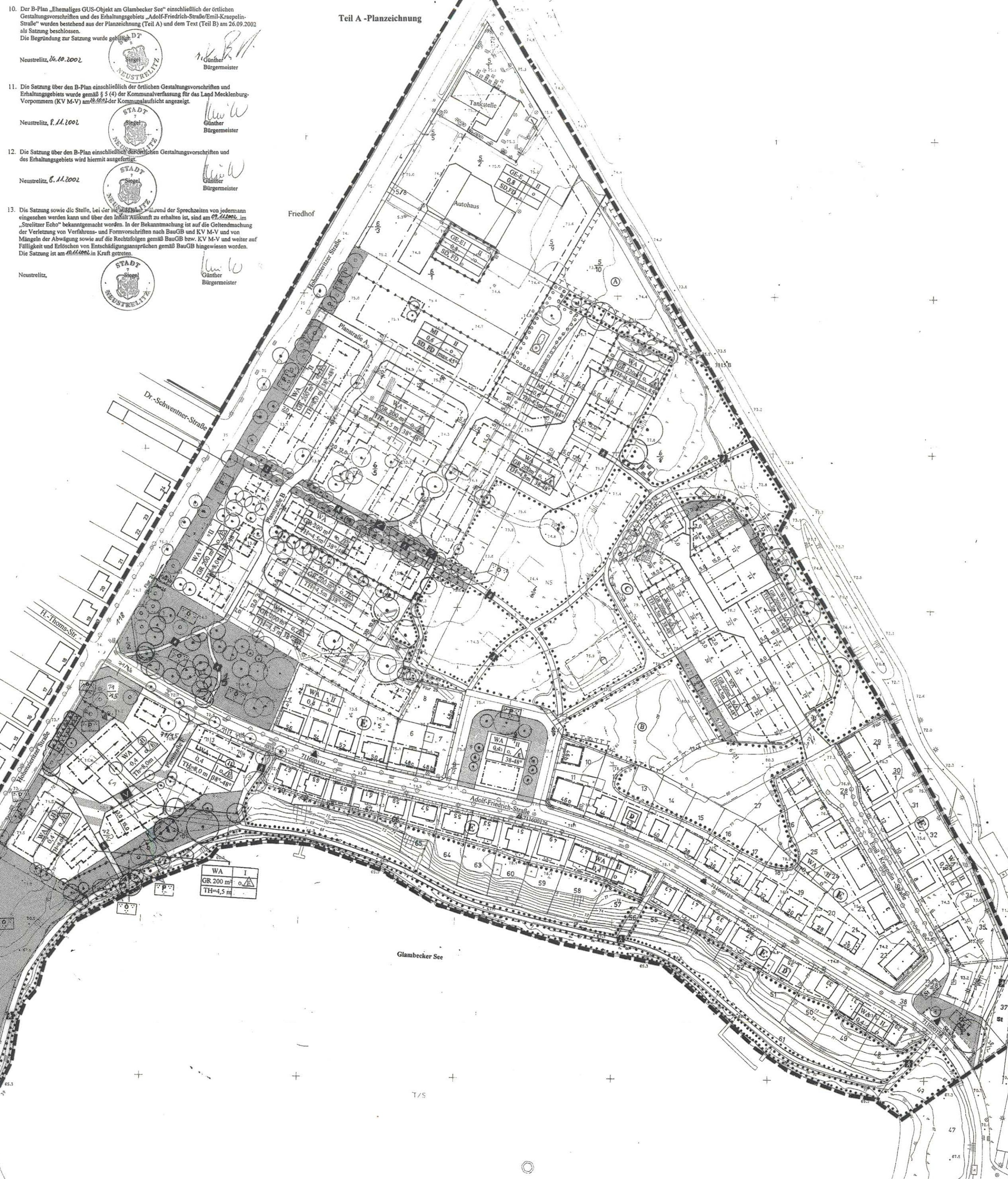
Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 30/93 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glambeker See" sowie das Erhaltungsgebiet "Adolf-Friedrich-Straße/Emil-Kraepelin-Straße"

Aufgrund des § 10 sowie des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 26.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 30/93 für das Gebiet "Ehemaliges GUS-Objekt am Glambeker See" einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften und des Erhaltungsgebiets "Adolf-Friedrich-Straße/Emil-Kraepelin-Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 25.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 12.01.1994 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuzulassende Behörde ist mit Schreiben vom 12.07.1993 beauftragt worden.
Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 11.11.1993.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Die förmliche Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 07.04. - 09.05.1999 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 27.03.1999 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Zuordnung des überarbeiteten Vorentwurfs vom 19.07.1999 bis zum 16.08.1999.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 16.12.1999 die zum Vorentwurf vorgebrachten Änderungen im Rahmen eines Abwägungsgeschlusses behandelt und den Entwurf des B-Plans mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Die Entwurfs des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.03.2000 bis zum 06.04.2000 während der Dienstzeiten (Mo, Mi, Do, 7.15 - 16.00 Uhr, Di, 7.15 - 18.00 Uhr, Fr, 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 170 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich der Sachbearbeiterin mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.02.2001 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen im Rahmen eines Abwägungsgeschlusses am 06.07.2000 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 07.03.-06.04.2000 gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 06.07.2000 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 06.06. bis zum 20.06.2001 während der Dienstzeiten (Mo, Mi, Do, 7.15 - 16.00 Uhr, Di, 7.15 - 18.00 Uhr, Fr, 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 170 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.05.2001 im "Strelitzer Echo" bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die zum geänderten Planentwurf vorgebrachten Anregungen im Rahmen eines Abwägungsgeschlusses am 08.11.2001 behandelt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 15.12.2002 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Neustrelitz, 26.10.1993
Günther Bürgermeister

Der katastralmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 15.12.2002 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerfähigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß vermaßt, das rechtsverbindliche Flurstück im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Neustrelitz, 26.10.2002
Antknecht Amtleiter



Teil A - Planzeichnung

Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA I Allgemeines Wohngebiet, Teilgebiet 1 (s. textl. Festsetz. Nr. 1.4.1)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GE-E Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GE-E I Eingeschränktes Gewerbegebiet, Teilgebiet 1 (s. textl. Festsetz. Nr. 1.1.3.)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
 - GR 200 m² Grundfläche der baulichen Anlagen
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - E nur Einzelhaus zulässig
 - A nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß

- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung
 - V verkehrsberuhigter Bereich
 - Z Grundstückszufahrten
 - A Fuß-Wander- und Radweg

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - P Park- und Grünanlagen, öffentlich
 - P V Park- und Grünanlagen, privat

- Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - A Bezeichnungen der Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
 - A Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A zu erhaltende Einzelbaume
 - A Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - A Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (Stoßort der dichtstehenden Fagus)

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- B Erhaltungsbereich
 - D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - Sp Stellplätze
 - Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V)
- SD Festrichtung des Hauptbaukörpers
 - SD Satteldach
 - TD Flachdach
 - 38° - 48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 - max. 45° Dachneigung als Höchstmaß

- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen
 - IS Flurstücksnummer
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Angabe von Abständen bzw. sonstigen Maßen in Metern
 - topographischer Punkt

Nutzungsabläufe

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl/Max. Grundfläche	Bauweise
Traufhöhe	Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestmaßen der Baugrunderträge**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die I. 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans.
 - Gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO sind im Mischgebiet Vergütungsstätten lt. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nur ausnahmsweise zulässig.
Vergütungsstätten lt. § 6 (3) BauNVO sind im Mischgebiet gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans.
 - Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei sind gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben nur ausnahmsweise zulässig.
Abweichend von Satz 1 können innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets auf dem Flurstück 5/1 und im Teilgebiet I (TG I) nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei dürfen am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) auf diesen Flächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungswerte (FSF) von 65 dB (A)_m nicht überschritten werden. Im TG I ist ein Nachtbereich (22.00-6.00 Uhr) dieser Gewerbebetriebe nicht bzw. nur in Form nicht lärmrelevanter Tätigkeiten zulässig. Im TG I können auch Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, durch die am Tag ein FSF von 60 dB (A)_m auf den südwestlich und südöstlich dieses Teilgebietes liegenden Flächen auf bis zu 65 dB (A)_m überschritten wird, sofern eine ca. 2,5 m hohe und ca. 55 m lange Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu den benachbarten Mischgebieten erreicht wird. (siehe hierzu auch Anlage 23 der Begründung)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Gärten, Stellflächen und deren Zufahrten auf den mit maximal einem Vollgeschosß bebaubaren Grundstücken nur ausnahmsweise um bis zu 50 % überschritten werden.
Eine Ausnahme kann nur dann gewährt werden, wenn die Überschreitung der Grundfläche durch einen geringeren Versiegelungsgrad der zu befestigenden Flächen ausgeglichen wird.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) des Erdgeschosses der auf der Grundlage dieses B-Plans neu errichteten Gebäude, darf gemäß § 19 (2) BauGB und § 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO bis maximal 0,5 m über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegen.
Im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die maximalen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdächern 10m, bei Gebäuden mit Satteldächern 12m nicht überschreiten.
Die Bebauungsdichte für diese Höhen sowie für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen sind entsprechend Satz 1 zu wählen.
Die festgesetzten Höhen können gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 20 cm (OKF) bzw. 50 cm (Gebäude-, Traufhöhen) überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Gemäß § 22 (4) BauNVO dürfen bei Festsetzung einer offenen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten die Gebäudehöhen 20 m nicht überschreiten.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten höhenfesten (straßenbegrenzenden) Baugruppen können gemäß § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden, wenn:
 - ein Mindestabstand des Baugruppen überschreitenden Gebäudeteils zu einem benachbarten Wohngrundstück (WA) von 5 m eingehalten wird und
 - der Abstand des die Baugruppen überschreitenden Gebäudeteils zum Kronenbereich eines zu erhaltenden Baumes mindestens 1,5 m beträgt.
 - Mindestmaße der Baugrunderträge**
 - Gemäß § 9 Nr. 3 BauGB wird als Mindestgröße für die Grundstücke, die nur von den Plananlagen B und C erschlossen werden können, 750 m² festgesetzt. Diese Größe kann ausnahmsweise dann unterschritten werden, wenn eine Mindestgrundstückstiefe von 23 m und eine Mindestgrundstückstiefe von 26 m gewährleistet ist. Im als WA I gekennzeichneten Teilgebiet ist generell eine Mindestgrundstückstiefe von 35 m einzuhalten.
Für die übrigen Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestgröße von 600 m² festgesetzt.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Die Fahrbahn der Höhenreiterer Straße ist zwischen den Einmündungen der F. Reuter-Straße und der Plananlage A mit einer Schwarzkante zu versehen. Sofern hierdurch an der dieser Straße zugewandten festgesetzten Baugruppen bzw. -linien (zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Maßnahme unter Hinzurechnung bzw. unter Abzug von Pegelerhöhungen bzw. -verminderungen durch prognostizierte Verkehrsbelastungszahlen aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt) weniger als 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht erreicht werden, ist in dem 1. Satz 1 benannten Abschnitt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren.
 - Die nordwestlichen Fassaden, einschließlich Fenstern, vor Wohn- und Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern von Gebäuden auf an der Höhenreiterer Straße grenzenden Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete müssen so ausgebildet werden, dass ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) gewährleistet ist.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist für abgängige, als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume, innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine Nachpflanzung vorzunehmen. Dabei sind großkronige Laubbäume 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Ausnahmsweise kann für die Ersatzpflanzung auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden.
 - Innerhalb von zu erhaltenden Baumgruppen können und sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB die Bäume gefällt werden, die einer Entwicklung der Gesamtgruppe hinderlich sind (Pflichten).
 - Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - In den sonnenbeschienenen Bereichen ist heimischer Wachsolder in folgendem Umfang anzupflanzen und 3 Jahre lang zu pflegen und vor Wild zu schützen:
 - Fläche A: 40 Stück,
 - Fläche B: 30 Stück,
 - Fläche C: 25 Stück.
 - In den halbschattigen Bereichen bzw. an den Waldrändern sind kleinere Gruppen der heimischen Hundstee (Rosa canina) anzupflanzen und 3 Jahre lang zu pflegen und vor Wild zu schützen.
 - Für einen Zeitraum von 5 Jahren sind jährlich geeignete Flächen von insgesamt ca. 30 m² abzupflagen und Ackerfildzaun, Heidenkeile, Wilde Malve, Königskerze, Nikkende Dinkel und Sandstrohhalm anzupflanzen (Saugut von Wildstandorten).
 - Die Fläche B ist als geschütztes Biotop (Magerrasen) zu erhalten.

