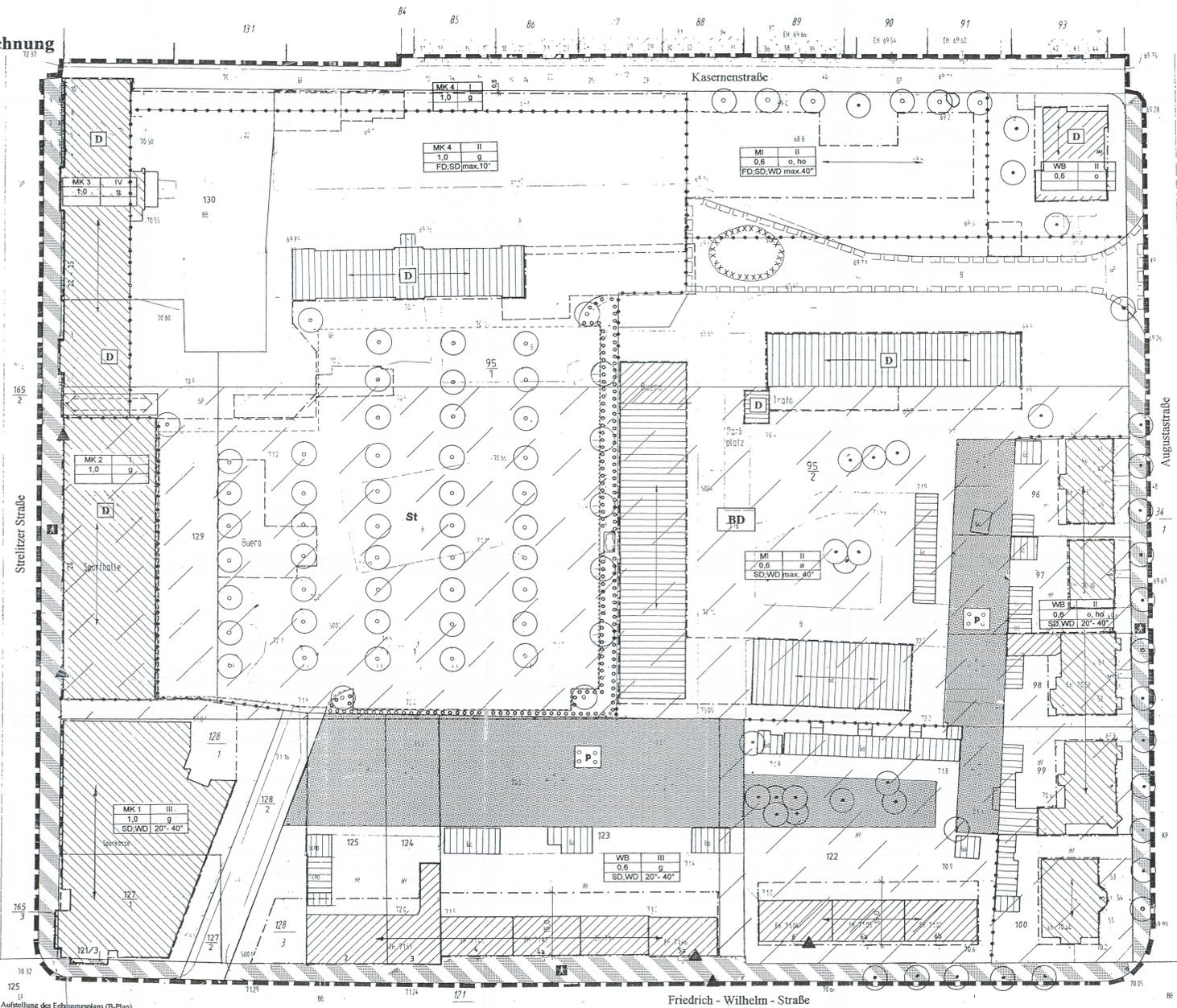


# Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 7/91-94 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „AugustastraÙe / KasernenstraÙe“

Aufgrund des § 10 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) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 4.3.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7/91-94 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "AugustastraÙe/KasernenstraÙe" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Teil A-Planzeichnung



### Verfahrensmerkmale

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 17.04.91 ortsüblich im „Nordkurier“ bekanntgemacht worden. Ergänzend hierzu hat die Stadtvertretung am 27.01.94 beschließend den Geltungsbereich des B-Plans zu erweitern, was am 06.04.94 ortsüblich im „Streitzer Echo“ bekanntgemacht wurde.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 31.03.98 beauftragt worden. Die landsplanerische Stellungnahme erfolgte am 30.04.98.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 06.04. - 04.05.98 durch öffentliche Auslegung eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 28.03.98 im „Streitzer Echo“ bekanntgemacht worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte durch Zasadung des Vorentwurfs am 31.03.98 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.05.98.
- Die Äußerungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses der Stadtvertretung am 25.06.98 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitgeteilt worden.

- Die Stadtvertretung hat am 25.06.98 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.07.98 bis zum 13.08.98 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 - 18.00 Uhr, Die. 7.15 - 18.00 Uhr, Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen zum Planentwurf während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.98 im „Streitzer Echo“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 13.07. - 13.08.98 vorgebrachten Anregungen am 05.11.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtserfindliche Flurkarte der Flur 27 der Gemarkung Neustrelitz im Maßstab 1:1000 vorliegt.
- Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde am 04.03.99 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 04.03.99 gebilligt.
- Die Genehmigung dieses B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 3.6.99, 3.6.99, 4.2.100, 4.2.100, 5.11.113(991-94)-5500, erteilt.

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
- 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 18.06.99 im „Streitzer Echo“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorlegung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 213 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 24, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.06.99 in Kraft getreten.

## Planzeichenerklärung

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

WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
MK	Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

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

0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
ho	halboffene Bauweise
a	abweichende Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie

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

□	Straßenverkehrsflächen
□	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
■	Fußgängerweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
■	Zweckbestimmung
■	private Hausgärten/Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

□	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	anzupflanzender Einzelbaum
○	zu erhaltende Einzelbäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
St	Stellplätze
□	Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke MK 2-4 zu belastende Flächen
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
XXXXX	Fläche der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (siehe Pkt. 8 der Begründung, sowie Pkt. 7.2. der textlichen Festsetzungen (Hinweise))

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V)

→	Firstichtung des Hauptbaukörpers
SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
20° - 40°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
max. 40°	Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
□	zur Abriß vorgesehene/vorgeschlagene bauliche Anlagen
---	Flurstücksgrenzen
122	Flurstücksnummer
---	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
□	Geplante Passage (siehe Pkt. 7.3. der Begründung)
▲	Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes (siehe Pkt. 7.7. der Begründung)
BD	Bereich, in dem sich Bodenkennwerte befinden (siehe Pkt. 6.5 Teil B-Textliche Festsetzungen)

Nutzungsschablone

Baugebiet	GeschloÙzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
	Dachform, Dachneigung

## Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 (9) BauNVO ist in den Kerngebieten MK 2 - MK 4 ein Einkaufszentrum i. S. d. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7000 m<sup>2</sup> zulässig, wobei hiervon 4500 m<sup>2</sup> auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Vollsortiments-SB-Warenhaus einschließlich Läden in dessen Vorkassezone - Mall-) entfallen. Demnach dürfen sonstige Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von insgesamt 2500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- In den Kerngebieten sind Tankstellen i. S. d. § 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNVO, gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO können Vergnügungsstätten, die nicht unter § 4a (3) Nr. 2 BauNVO fallen, nur ausnahmsweise in Form von Spielhallen bis zu einer Nutzfläche von 300 m<sup>2</sup> sowie Kinos zugelassen werden.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe und
  - Gartenbaubetriebe
 sowie folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie mit einer der folgenden Nutzungen i. S. d. § 2 (2) BauNVO in räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen und dieser Nutzung untergeordnet sind: Bereiche des Betriebswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Die maximale Höhe der aufgrund dieses B-Plans neu errichteten Gebäude im MK 4 darf gemäß § 18 (1) BauNVO im mit dem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzten Bereich 2,5 m, im übrigen (Bereich mit maximal einem Vollgeschoss) 5,8 m nicht überschreiten. Diese Höhen können durch untergeordnete Bauteile (z. B. Entlastungsanlagen, Werbeträger) ausnahmsweise überschritten werden. Bezugspunkt hierfür ist die derzeitige Fußbodenhöhe (Oberkante) des ehemaligen Marstalls. Beim Anschluß des neu errichteten Gebäudes an die Außenfassade des Marstalls muß die Oberkante des erstgenannten in einem Mindestabstand zu letzterem von 2,5 m so verspringen, daß sie unterhalb der rechteckigen Fenster des Obergeschosses des Marstalls auf dessen Fassade trifft.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der als halboffenen bezeichneten Bauweise Gebäude zu einer Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand, d. h. direkt an die Grenze anschließend, errichtet werden. In der abweichenden Bauweise können Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden, bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

3. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Im Bereich von Laderampen sowie in Rangierbereichen von LKW dürfen größere Schwellen, die durch Überfahren impulsartige Geräusche verursachen, nicht errichtet werden. Die im Zuge des Warenumschlags im Anliefer- und Leerturbereich des gemäß Pkt. 1.1. zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs entstehenden Geräuschabstrahlungen müssen durch bauliche Maßnahmen (Einhausungen, Überdachungen) zur KasernenstraÙe im Sinne der Annahmen der Schallimmissionsprognose zu diesem Vorhaben (Pkt. 4.4. der Anlage 2 zur Begründung) wirksam abgeschirmt werden.
- Am aufgrund dieses B-Plans neu errichteten Gebäude bzw. bestehenden Marstall im MK 4 dürfen Lüftungsanlagen nur an folgenden Gebäudeseiten sowie mit folgenden maximalen Schallabstrahlungen eingebaut werden:
  - an der Nordostfassade mit einer Schalleistung von maximal 65 dB (A) und einem Schalldruckpegel in 1 m Abstand von maximal 57 dB (A) oder
  - an der Südostfassade mit den Maximalwerten entsprechend 1. Anstrich von 80/72 dB (A) sowie
  - an der Südostfassade des Marstalls mit den Maximalwerten entsprechend 1. Anstrich von 85/77 dB (A).
 Die o. g. Werte geben mögliche Gesamtabstrahlungen an, d. h. daß bei einer Installation von mehr als einer Lüftungsöffnung an einer Fassade diese Gesamtabstrahlung nicht überschritten werden darf. (Zur Berechnung siehe Anlage 2 zur Begründung; Auszug aus der Schallimmissionsprognose)

- Die Anlieferzeiten für aufgrund dieses B-Plans errichtete Einzelhandelsbetriebe müssen zwischen 6.00 und 22.00 Uhr liegen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind für die neu zu pflanzenden Bäume einheimische, standortgerechte großkronige Laubbäume zu verwenden. Dabei sind an den entsprechend festgesetzten Standorten Bäume der folgenden Art und Qualität zu pflanzen:
  - Innerhalb der Fläche für Stellplätze: Schmalkroniger Bergahorn (*Acer pseudoplatanus „Erectus“*), Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm
  - Im angrenzenden Bereich um die Fläche für Stellplätze: Hanbuche (*Carpinus betulus*), Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 350 - 400 cm
  - Im übrigen Plangebiet: Winterlinde (*Tilia cordata „Erecta“*), Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm.
 Die Pflanzung ist innerhalb der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist für abgängige, als zu erhalten festgesetzte Räume innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung in der gleichen Art vorzunehmen. Zur Qualität des Pflanzguts gilt Pkt. 4.1., 1. Anstrich entsprechend.

- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den hierfür festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Beachtung von Pkt. 4.2 standortgerechte Sträucher und bodendeckende Kleingehölze zu pflanzen und dauernd zu erhalten oder eine Rasensaart vorzunehmen.

- Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V
- Fassaden von baulichen Anlagen, die aufgrund dieses B-Plans neu errichtet werden, sind in heller Naturfarbe zu verputzen bzw. in einer putzähnlichen Gestaltung auszuführen. Untergeordnete Bauteile (einschließlich Eingangs- und Lieferbereiche) können auch in anderen Materialien ausgeführt werden. Dabei darf Holz nur ausnahmsweise sichtbar verwendet werden.

- Mit mehr als 20° geneigte Dächer von baulichen Anlagen, die aufgrund dieses B-Plans errichtet werden, sind mit Eindeckungen in rotm, rotbraunem oder anthraziten Farbton zu versehen.

- Fassaden der im MK 4 aufgrund dieses B-Plans neu errichteten Gebäude sind entlang der KasernenstraÙe durch Anpflanzung von Klettergehölzen so zu beranken, daß eine dichte Begründung der betreffenden Außenwände erreicht wird. Die Klettergehölze sind dauernd zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Berankung darf durch vorstehende Gebäudedestützen unterbrochen werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen

- Gemäß § 39 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, bzw. in geeigneten Fällen versickert werden (siehe auch Pkt. 7.2).
- Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V 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.
- Für die entsprechend als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 30.11.93 (insbesondere §§ 6-9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmalliste wird hingewiesen. Insbesondere findet § 7 DSchG M-V Anwendung, d. h. jegliche Veränderung an Denkmälern ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.
- Für den in der Planzeichnung als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereich gilt das DSchG M-V (insbesondere § 6, 7). Darüber hinaus gelten für Bodendenkmäle, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V (siehe auch Punkt 7.7 der Begründung).

7. Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für den historischen Stadtkern von Neustrelitz (Sanierungsatzung vom 10.08.94) sowie des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.93.
- Vor einer Sanierung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, sind im Plangebiet die eventuell im Zuge der Realisierung baulicher Anlagen aufgrund dieses B-Plans vorgesehenen Verankerungen von Regenwasser oder Grundwasserentnahmen nur zulässig, wenn (gutachterlich) nachgewiesen wird, daß eine derartige Maßnahme keinen Einfluß auf die Situation dieser Kontamination hat, sofern die zuständige Umweltbehörde hierzu keine Festlegungen getroffen hat, die diese Maßnahmen auch ohne diesen Nachweis ermöglichen.

## NEUSTRELITZ Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 7/91-94 "AugustastraÙe / KasernenstraÙe"

M 1:500 Stand: 04.03.1999

