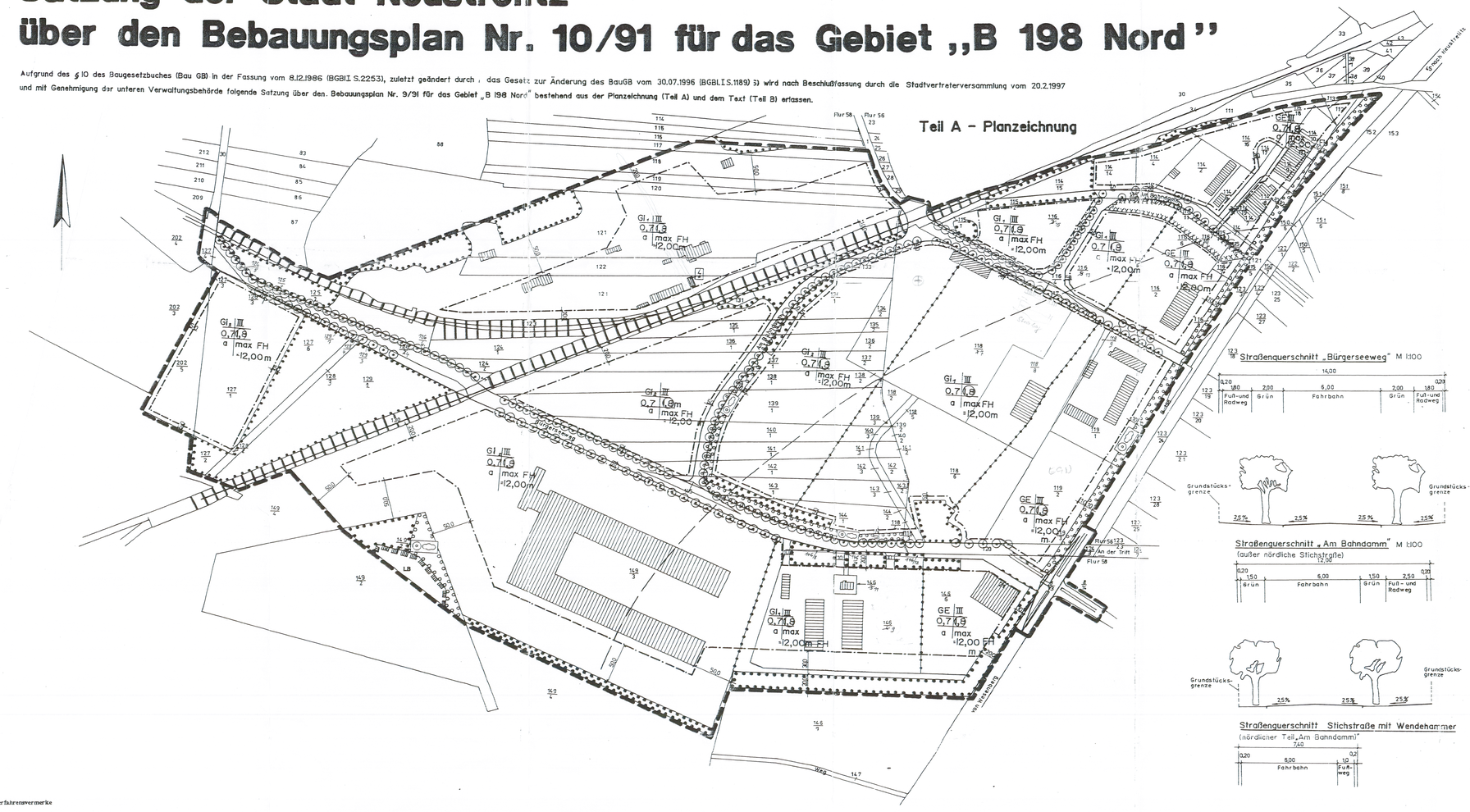
Satzung der Stadt Neustrelitz
über den Bebauungsplan Nr. 10/91 für das Gebiet „B 198 Nord"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch , das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl.I S.1189) 3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 20.2.1997 und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9/91 für das Gebiet „B 198 Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung



Planzeichenerläuterung
gemäß Planz V 90

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gl_1 — Industriegebiet 1 (§ 1 (4) BauNVO) siehe Pkt. 1.1.
- Gl_2 — Industriegebiet 2 (§ 9, § 1 (4) BauNVO) der textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- III — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (B) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- max FH — Maximale Firsthöhe bzw. Oberkante des Gebäudes über zugeordneter Verkehrsfläche

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern uns sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4.)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Erhalten von Bäumen
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z. B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Maximale Firsthöhe

Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Sichtdreiecke (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1.)
- 12/1 — Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer
- Eisenbahnschienen
- Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Funkschutzzone (s. Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.5.)
- Ehemalige Müllkippe (siehe Anlage 3 zur Begründung des B-Planes)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorh. Trafo-Station außerhalb des öffentlichen Bereichs

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind bezüglich ihres Emissionsverhaltens in den als "Gl_1" bezeichneten Baugebieten Betriebe und Anlagen, die einen Abstand zu Wohngebieten < 300 m erfordern, zulässig.
In dem mit "Gl_2" gekennzeichneten Baugebieten sind Betriebe und Anlagen, die zu Wohngebieten Abstände bis zu höchstens 500 m einhalten müssen, zulässig.
Als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit einzelner Betriebe und Anlagen soll die Abstandsliste zum Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990 (MBl. NW S. 504SMBL NW. 283) herangezogen werden.
(Gl_1 max. Abstandsklasse V, Gl_2 max. Abstandsklasse IV)
Demzufolge sind im Gl_1 Betriebe und Anlagen ab Abstandsklasse V, im Gl_2 Betriebe und Anlagen ab Abstandsklasse IV zulässig.
Die Abstandsklassen mit den entsprechend betroffenen Betrieben und Anlagen sind in Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans dargestellt (Abstandsliste zum Abstanderlaß NRW) - siehe auch Pkt. 7.1., 3. Abs. der Begründung

1.2. Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (3) BauNVO sind in Gewerbegebieten und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben.
Ausgenommen hiervon sind Autohandelsbetriebe.
Ebenfalls ausgenommen sind Baumärkte und Gartencenter, wobei die Verkaufsflächen dieser Einrichtungen insgesamt im gesamten Plangebiet 2500 m² nicht überschreiten dürfen.
In den Baumärkten und Gartencentern sind folgende Sortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- [illegible] und Car-Hifi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel

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

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

2.1. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (Oberkante Außenbord) heranzuziehen. Sie ist als Mittelwert entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze zu ermitteln.

2.2. Gemäß § 9 (2) BauGB sind die festgesetzten gewerblichen und industriellen Bauflächen (überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) zu den, die jeweiligen Bauflächen erschließenden Verkehrsflächen hin, in einer Tiefe von mind. 10,0 m den festgesetzten Höhen dieser Verkehrsflächen mit einer Toleranz von 30,0 cm höhenmäßig anzupassen.

2.3. Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der abweichende Bauweise (a) Gebäude mit über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände errichtet werden.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Sichtflächen

3.1. Gemäß § 9 (1) Ziff. 10 BauGB sind Sichtflächen gemäß der RAST-E, Ziffer 6.5.5. von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen über der Fahrbahnkante, freizuhalten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstaben a), b) und Abs. 6 BauGB sind südlich der Gleisanlagen der Strecke Neustrelitz - Wittstock in einem Streifen von mindestens 10 m Breite ortstypische Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen bzw. dort vorhandener Baumbestand zu erhalten , so daß eine dichte natürliche Abgrenzung des Gewerbegebietes auf diesen Flächen entsteht.

4.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB dürfen die unter Pkt. 4.1. benannten Flächen bei einer Schaffung von Anschlußgleisen in der dafür notwendigen Breite entsprechend unterbrochen werden.

4.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die nicht überbauten/versiegelten Grundstücksflächen, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche, zu begrünen und auf diesen Flächen vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

4.4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind entlang des östlichen Abschnitts der Straße "Am Bahndamm" an den gekennzeichneten Stellen 3 x verpflanzte Robinien (Robinia pseudoacacia) mit 14 - 16 cm Stammumfang mit Ballen jeweils in einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

4.5. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 a) BauGB i.V.m. § 8 a (1) BNatSchG sind als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die Aufforstung zweier ehemaliger Schießplätze (4,95 ha bzw. 5,42 ha) in Form von Laub- oder Laubmischwald vorzunehmen. Die Lage der Flächen für die Ersatzmaßnahmen ist in Anlage 2 der Begründung zu diesem Bebauungsplan dargestellt (Ökologische Bilanzierung).

5. Nachrichtliche Übernahme entsprechend § 9 (6) BauGB

5.1. Zum Schutz zu erhaltender Gehölze vor baubedingten Eingriffen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie die RAS-LG 4 einzuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 23.11.91 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (3) BauZVO beteiligt worden. (Planungsanzeige am 18.11.91, landesplanerische Stellungnahme am 10.03.92)
Siegel — Günther, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bebauungsplanung fand in der Zeit vom 13.10.91 bis zum 11.11.91 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan und Anhörung statt.
Siegel — Günther, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 14.11.91 den Entwurf des B-Plans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Siegel — Günther, Bürgermeister

6. Die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.12.91 bis zum 03.01.92 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 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 23.11.91 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.4.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.92 geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 15.5.92 bis zum 15.6.92 während folgender Zeiten: Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr, Fr. 7.15 - 12.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.05.92 im "Nordkurier" ortsüblich bekannt worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 27.08.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.08.92 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.08.92 gebilligt.
Siegel — Günther, Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluß ist am 25.03.93 nach Versagung der Genehmigung des B-Plans seitens der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.02.93 durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

12. Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.93 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 16.04.93 - 17.05.93 während folgender Zeiten: Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr, Fr. 7.15 - 12.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.04.93 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

13. Nach der öffentlichen Auslegung vom 16.04. - 17.05.93 ist der Entwurf des Bebauungsplans durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.93 erneut 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 20.01.94 - 21.02.94 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen: Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr, Di. 7.15 - 18.00 Uhr, Fr. 7.15 bis 12.30 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können, am 12.01.94 im "Strelitzer Echo" sowie durch öffentlichen Aushang im Rathaus vom 12.01.- 21.02.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

14. 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 — Günther, Bürgermeister

15. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 20.01.94 - 21.02.94 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 25.04.96 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 05.06. bis 19.06.96 während der Dienstzeiten (siehe unter Pkt. 13) erneut öffentlich ausgelegen. 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 27.11.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

16. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 20.2.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Siegel — Günther, Bürgermeister

17. Der katastermäßige Bestand am 28.12.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte Nr. 58 im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
und Fl. 56, Maßstab 1 : 1000
Siegel — Neustrelitz, d. 08.03.97 — Amtsleiter Vermessungs- u. Katasteramt

18. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.2.97 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 20.2.97 gebilligt.
Siegel — Günther, Bürgermeister

19. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 23.10.1997 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Siegel — Neustrelitz, den 27.11.1997 — Günther, Bürgermeister

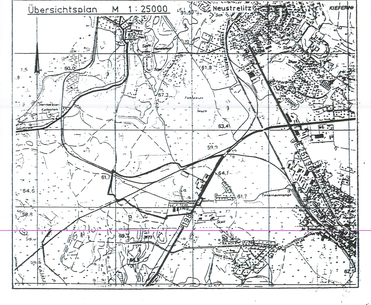
20. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.
Siegel — Neustrelitz, den 27.11.1997 — Günther, Bürgermeister

21. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Siegel — Neustrelitz, den 27.11.1997 — Günther, Bürgermeister

22. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 10.12.1997 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die 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 11.12.1997 in Kraft getreten.
Siegel — Neustrelitz, den 11.12.1997 — Günther, Bürgermeister

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 10/91
„B 198 - Nord"

M 1 : 2000 — Stand 27.11.1997

Übersichtsplan M 1 : 25000