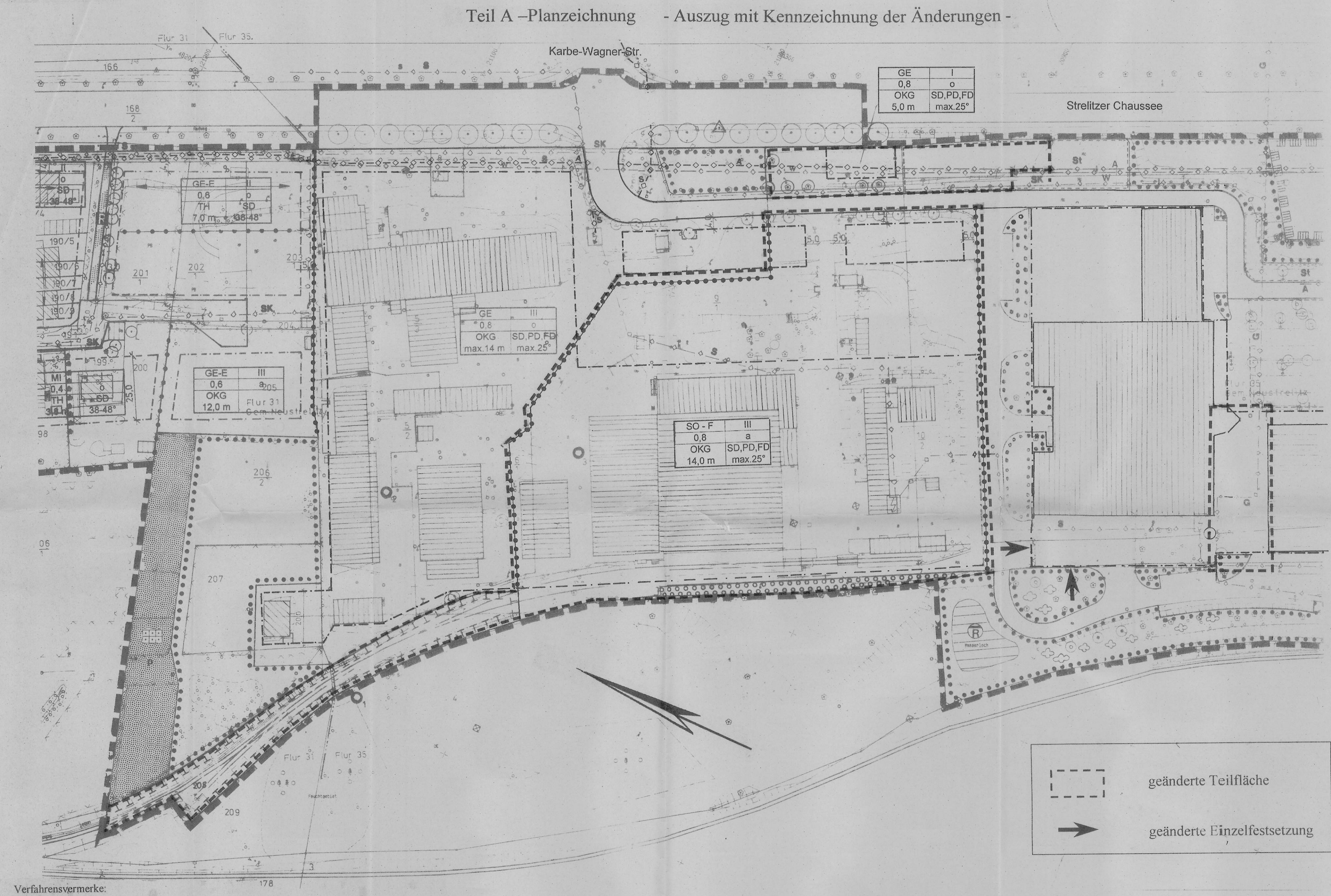


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/92 und der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“

Aufgrund des § 10 sowie des § 2(4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) 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 Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom folgende Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/92 einschließlich der örtlich en Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Entwurf –



Verfahrensvermerke:

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 12.12.00 – 12.01.01 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) statt. Dies ist am 02.12.00 im „Strelitzer Echo“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustrelitz, den _____ Siegel _____ Günther
Bürgermeister
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusage des Vorentwurfs der 1. Änderung des B-Plans am 11.12.00 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 15.01.01.

Neustrelitz, den _____ Siegel _____ Günther
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 11.12.00 und 30.03.01 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 15.01.01 bzw. abschließend am 23.04.01.

Neustrelitz, den _____ Siegel _____ Günther
Bürgermeister

- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans bestehend aus den Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) und den Änderungen im Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 05.11.01 bis zum 04.12.01 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 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen zu der Planung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder innerhalb der Sprechzeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.01 im „Strelitzer Echo“ bekanntgemacht worden.

Neustrelitz, den _____ Siegel _____ Günther
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den _____ Siegel _____ 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. Trauhöhe (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	
R	Regenrückhaltebecken

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

A	Abwasserleitung	G	Gasleitung
W	Wasserleitung	SK	Steuerkabel
S	Stromversorgungskabel		

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

P	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
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

[]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
ST	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	Firstichtung des Hauptbaukörpers
PD	Satteldach
FD	Flachdach
38-48°	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	Geschoßzahl
rundflächenzahl	Bauweise
maximale Höhe	Dachform u.-neigung

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

Teil B – Änderungen der textlichen Festsetzungen

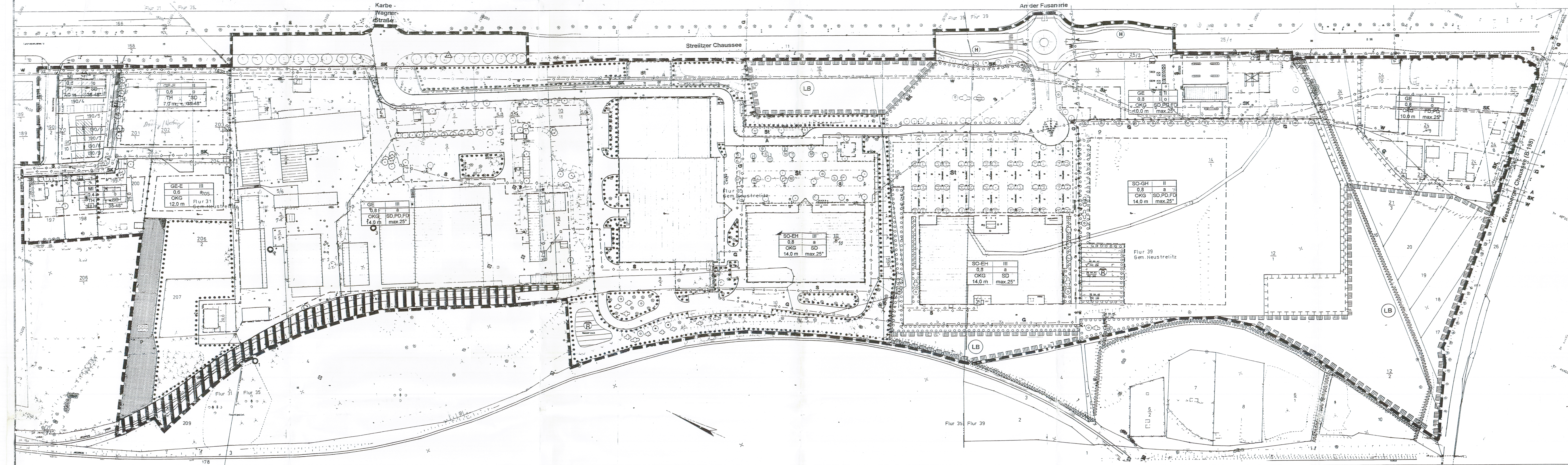
- In der Festsetzung Nr. 1.2. werden unter dem 1. Anstrich, 1. Unterpunkt die dort angegebenen maximalen Größen der Geschossfläche (Gf) von „8.100 m²“ sowie der Verkaufsfläche (Vf) von „6.800 m²“ für den Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf durch „12.600 m² (Gf) bzw. „10.000 m² (Vf)“ ersetzt.
- In der Festsetzung Nr. 1.4. werden im Satz 2 nach den Wörtern „Branchentypische Rand- und Nebensortimente“ die Wörter „im Sinne von Satz 1“ eingefügt.
Nach diesem Satz wird folgender Satz eingefügt:
„Abweichend hiervon darf der Anteil dieser Rand- und Nebensortimente in den Einzelhandelsbetrieben der Branche Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf 7 % der Verkaufsfläche des Betriebs nicht überschreiten.“
- Der Festsetzung Nr. 1.5. wird folgender Satz 3 angefügt:
„Im Sondergebiet für Freizeitanlagen (SO-F) ist ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel 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,
- Spielotheken,
- Diskotheken sowie
- Schank- und Speisewirtschaften, die mit den übrigen zulässigen Nutzungen im räumlichen bzw. funktionalen Zusammenhang stehen.

Ausnahme: Ausnahmen 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 Bereitschaftspersonen 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.“

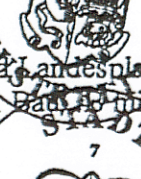


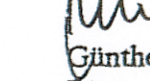
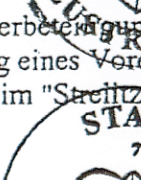
**SATZUNG DER STADT NEUSTRELITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19/92
UND DIE ÖRTLICHEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET
„KÜHLHAUSBERG / STRELITZER CHAUSSEE - WEST“**

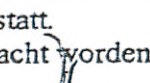
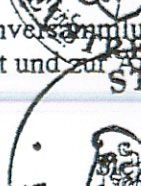
Aufgrund des § 10 sowie des § 13(1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. I S.1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS. Meckl.-Vorp. 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 „Kühnhauserg/Strelitzer Chaussee- West “ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



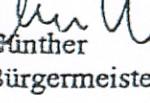
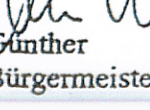
Verfahrensvermerke

- Die Stadverordnetenversammlung hat am 26. 10. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 17.1.1992 ortsüblich im "Streitler Echo" bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurde die Stadverordnetenversammlung am 27.01.94 beschlossen, den Geltungsbereich des B-Plans zu erweitern, was am 06.04.94 ortsüblich bekanntgemacht wurde.
- Die für Raumordnung und Bauleitplanung zuständige Behörde ist gemäß § 2 Abs. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bauplanungsrechts vom 07.03.1990 (BauPl 90) die Stadtverwaltung.



 Günther Bürgermeister
- Die frühere Bürgerentscheidung vom 26.01.93 zum B-Plan ist gemäß § 2 Abs. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bauplanungsrechts vom 07.03.1990 (BauPl 90) mit dem am 27.01.93 im "Streitler Echo" bekanntgemachten worden.



 Günther Bürgermeister
- Die Stadverordnetenversammlung hat am 29.04.93 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Ausführung bestimmt.



 Günther Bürgermeister
- Die Entwurfs des B-Plans ist gemäß der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 28.06. 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) im § 3 (2) Abs. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Bauplanungsrechts vom 07.03.1990 (BauPl 90) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zum Niederschrift vorgelegt werden können, am 16.06.93 "Streitler Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die Stadtverwaltung hat die vorhergebrachten Besenken und Anregungen der Bürger sowie des Stellungsrahmens des Bürger öffentlichen Beschlages am 07.11.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 
Ratsherr
Bürgermeister
8. Der Entwurf des B-Plans (Bauzonenplan) vom 02.06. 93 06.93 mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.96 geändert worden. Dabei 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.6 gemäß § 3 (2) und § 3 (3) BauG) erneut öffentlich aus-
gelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen während der Auslegungsfristen jederzeit schriftlich oder mündlich zum Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.04.97 "Streitfrier Schrift" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 
Ratsherr
Bürgermeister
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 24.04. 26.05.97 vorgebrachten Besenken und Anregungen am 14.08.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 
Ratsherr
Bürgermeister
10. Der Entwurf des B-Plans (Bauzonenplan) vom 02.06. 93 06.93 auf-
geändert worden. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung in der Zeit vom 02.09. bis zum 16.09.97 während der Dienstzeiten (siehe Pkt.6 gemäß § 3 (2) und § 3 (3) BauG) erneut öffentlich aus-
gelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anregungen zu den gesonderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfristen jederzeit schriftlich oder mündlich zum Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.09.97 "Streitfrier Schrift" ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Der katasträmliche Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bezeichnet.
Hinsichtlich der abgrenzenden Darstellung der Grenzpunkte der Flur 39 ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur durchgeführt werden konnte, wenn die Flurstücke im Maßstab M 1:20000, 1:10000 vorliegt.
- Regelmäßig können nicht abgebildet werden:
- Neustrelitz, 18.11.1997 Siegel amtsleiter
13. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich den örtlichen Geltungsvorschriften, wurde am 06.11.97 in Sitzung beschlossen.
Die Begründung zum B-Plan wurde als Bestandteil der Satzstevensversammlung vom 06.11.97 geneigt.
- Neustrelitz, 19.11.97 Siegel Günther Bürgermeister
14. Die Genehmigung dieses B-Plans, Grundbesitz und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) bzw. der örtlichen Geltungsvorschriften, wurde mit Verfall der Befreiung der unteren Verwaltungsbehörde vom 30.11.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
- Neustrelitz, 19.11.97 Siegel Günther Bürgermeister
15. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Sachverständigen Bescheid der Bezirksregierung vom 11.12.97 erfüllt, der neu bestimmt und beschiedet. Das neue mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 11.12.97 bestätigt.
- Neustrelitz Siegel Günther Bürgermeister
16. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit geneigt.
- Neustrelitz, 19.11.97 Siegel Günther Bürgermeister
17. Die Erteilung der Genehmigungen des B-Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jemandem eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.11.97 im "Streitlicher Örtlich bekanntgemacht worden". In der Bekanntmachung ist auf die Geheimhaltung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 212 Abs. 2 BauRB) und weiter auf Fälligkeit und Erfolgen von Eingeklagungssachen (§ 212 Abs. 4 BauRB) und § 216 Abs. 1 Nr. 9 BauRB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.11.97 geneigt.
- Neustrelitz, 19.11.97 Siegel Günther

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. 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 jeweiligen Verkaufspreis) nicht mehr als 10% des Gesamtumsatzes des Betriebes beträgt,
 - Betriebe des Kfz- und -zubehörhandels,
 - sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (außer Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Böhlerbergungsgewerbes), Lagerhäuser,
 - Bürobüros,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem jeweiligen Betrieb zugerechnet und nach Grundfläche und Baumaße diesem untergeordnet sind,
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Dorkelstellen,
 - sonstige Vergnügensstätten, sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- 1.2. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (SO-EH) folgenden Nutzungen zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen und mit insgesamt folgenden Geschäften/Verkaufsfächern:
 - Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf mit max. ca. 8.100 m² GFL/8.100 m² VFL (einm. Freistellten)
 - Möbel mit max. ca. 4.000 m² GFL/3.700 m² VFL
 - Heimdekor (Teppiche, Bodenbeläge, Tapeten, Farba, u.a.) mit max. ca. 3.000 m² GFL/2.900 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 Getränkemineralien)
 - Einzelhandelsbetriebe, gemäß Pkt. 1.1. A, 1. Absatz,
 - Betriebe des Kfz- und -zubehörhandels,
 - sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (außer Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Böhlerbergungsgewerbes), Lagerhäuser,
 - Bürobüros,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können die unter Punkt 1.1., Abs. 2 als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen zugelassen werden.
- 1.3. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Sondergebieten (GE und GE-E) Einzelhandelsbetriebe nicht und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise im Endverbraucherbereich befinden, ausnahmsweise zulässig. In den Vorschriften des 1. Absatzes in der Satz 1 genannten Betriebe gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

- Dabei dürfen die Flächen sonstigen Gewerbebetriebe, die vorrangig dem Verkauf von Waren an Endverbraucher dienen, nicht mehr als 100 m² und 20 % der Gesamtgeschäftsfläche einnehmen. In besonderen Fällen kann der Einsatz nach dem Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht mehr als 10 % des Gesamtumsatzes des Betriebes betragen. Sie müssen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesem Betrieb stehen.
- 1.4. Gemäß § 19 sowie § 11 (2) BauNVO sind in den nach Pkt. 1.1. - 1.3. zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben folgende Sortimente ausgeschlossen:
- 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, Blotmaterial
 - Kunstgewerbe
 - HiFi-/Elektronikartikel (außer Großgeräte = "weiße Waren")
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan
 - Fahrräder
- Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen in den Betrieben gemäß Satz 1 maximal 10 % der Verkaufsfloäche umfassen. Geordnete Verkaufsaufstellungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.
- 1.5. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den als GE-E festgesetzten (einschränkten) Gewerbebetrieben nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Sondergebieten Bz. Pkt. 1.1. und 1.2. sind nur nicht-erblich belangende Betriebe und Anlagen zulässig (siehe hierzu auch Punkt 7 der Begründung zum B-Plan).
2. Höbe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 2.1. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höbe der baulichen Anlagen die Höbe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfähige (öffentliche Außenfläche) festzusetzen. Sie ist als Mittelwert entlang der jeweiligen Grundstücksgerade zu ermitteln.
- 2.2. 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.
- 2.3. Gemäß § 22 (4) BauNVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
3. Von der Einhaltung freizuhaltende Sichtbeziehungen

4. **Gründoberde Festsetzungen**
 - 4.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauBG sind Stellplätzen mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist mindestens ein großkroniger Laubbäum, 3 x verpflanztem Stammumfang 16 - 18 cm, für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Stellplätze sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu errichten.
 - 4.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauBG ist die abgängige, als zu erhalten festgesetzte Bäume nach Stellplatz innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung vorzunehmen. Zur Qualität des Pflanzguts gilt Pkt. 4.1. entsprechend.
 - 4.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauBG sind auf den hierfür festgesetzten Flächen ortszugewiesene, heimische Laubbäume bzw. -sträucher zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Zur Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt Pkt. 4.1. entsprechend.
 - 4.4. Gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauBG sind bei der auf den Grundstücken vorhandene Gehölzbestände zu berücksichtigen. Die Festhaltung der Baumgrenze bzw. die Technologie der entsprechenden Vorhabens innerhalb erheblich beziehungsweise nicht, können von Satz 1 A)nahmen zugelassen werden. Hierbei ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
 - 4.5. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauBG 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.
5. **Baueingriffsrechtliche Gestaltungsauvorschriften gemäß § 9 (4) BauG i.V.m. § 86 BauO-M-V**
 - 5.1. Fassen von baulichen Anlagen, die aufgrund dieses B-Plans errichtet oder verändert werden, sind in hellen Naturtönen zu verputzen
 - 5.2. Gesteigte Dächer von baulichen Anlagen, die aufgrund dieses B-Plans errichtet oder verändert werden, sind mit Eindachungen in rotem Farbton zu versehen.
6. **Nachrichtliche Übernahmen**
 - 6.1. Gemäß § 39 der Wasserentlassungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (i.WaG) soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen bzw. in geeigneten Fällen versickern werden.
 - 6.2. Gemäß § 81 i.WaG sind die in dem Plan dargestellten Gewässer (i.Ü. Ordnung (Grüben) beidseitig in einem Bereich von 7 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Begrünung mit Eckenroten oder Stäbenchen einzuzeichnen (siehe auch Hinweis unter Pkt. 11 bei der Begründung)
 - 6.3. Gemäß Brandschutzgesetz M-V ist auf die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser zu achten. Angaben zum Löschwasserbedarf sowie zur maximalen Entfernung der Einsteinstelle zum Zäunpoker sind im Arbeitsblatt W 405 des DVGW anzetteln.
 - 6.4. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archaischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenveränderungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Beschreibung des Landesamts für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

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

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
○	offene Bauweise
■	abweichende Bauweise

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- |  | Radweg |
|---|--------------------------------|
|  | Einfahrtbereich |
|  | Ausfahrtbereich |
|  | Ein- und Ausfahrtbereich |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |

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

Fläche für Entwässerung

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe Pkt. 7.3. der Begründung)
- | | | | |
|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| -o <u>A</u> -o- | Abwasserleitung | -o <u>G</u> -o- | Gastleitung |
| -o <u>W</u> -o- | Wasserleitung | -o <u>SK</u> -o- | Steuerkabel |
| | | -o <u>S</u> -o- | Stromversorgungskabel |
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen

Zweckbestimmung

- Planung**

Dauerklingflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Nutzungsregelungen

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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 BauVVO)
 - 
 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 98 BauVVO M-V)

	Festsetzung des Hauptbaukörpers
SD	Satteldach
PD	Putzdach
FD	Flachdach
38-48°	zufällige Dachneigung
max. 25°	maximale Dachneigung

Darstellungen ohne Normcharakter

Das Diagramm zeigt einen Grundriss mit folgenden Elementen:

- Flurgenosse**: Ein horizontaler Balken am oberen Rand.
- Flurgänge**: Zwei vertikale Linien, die den Flur von den Räumen trennen.
- Flurstücknummer**: Eine Ziffer '19' in einem Quadrat links neben dem Flur.
- vordatende Gebäude**: Drei vertikale Balken, die die Gebäude darstellen.
- Abstände in Metern**: Ein Maßstab mit einer gestrichelten Linie und Pfeilen, der auf '1' beschriftet ist.
- Nutzungsschablonen**: Eine Tabelle mit vier Zeilen und zwei Spalten:

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Masse	Dachform
Höhe	Dachneigung

Zusätzliche Symbole und Notizen:

- Ein Kreis mit der Aufschrift "0,000000".
- Ein Kreis mit der Aufschrift "Gewässer I, Ordnung gemäß § 81 i.V.a.G. (siehe auch Textl. Festsetzungen Nr. 6.2)".
- Ein Kreis mit der Aufschrift "Brunnen 1-3 (siehe Pkt.11 der Begründung)".
- Ein Dreieck mit der Aufschrift "Festpunkt des amtlichen geodätischen Landesnetzes (siehe Pkt.11 der Begründung)".
- Ein Rechteck mit der Aufschrift "Trafostation bzw. KVSt".
- Handgezeichnete Notiz: "ict - Nr. 15"

