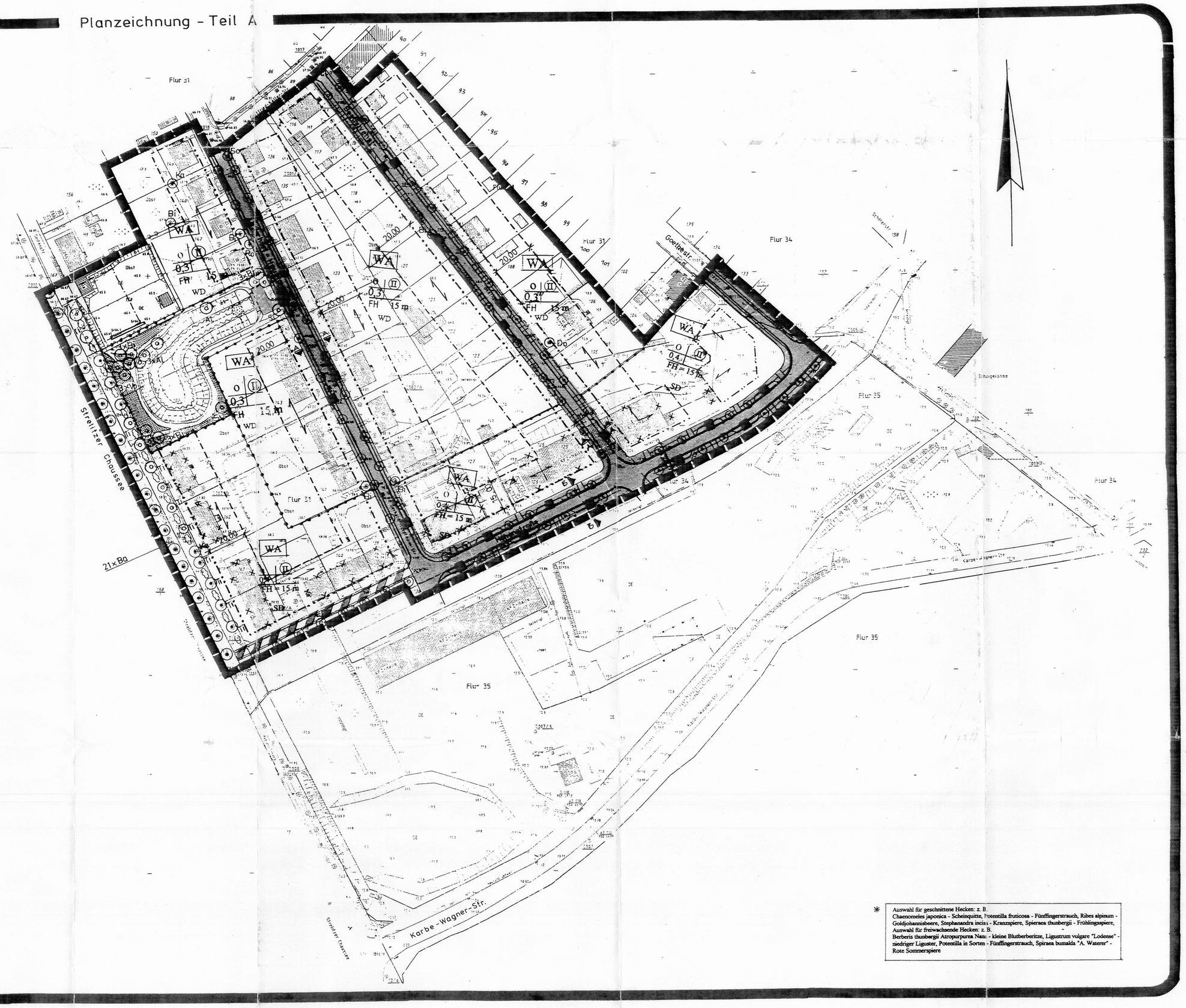
BEBAUUNGSPLAN NR.28/92 DER STADT NEUSTRELITZ

EHEMALIGES GUS - OBJEKT AN DER STRELITZER CHAUSSEE

Planzeichnung - Teil A



✱ Auswahl für geschnittene Hecken: z. B.
Chaenomeles japonica - Scheinquitte, Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch, Ribes alpinum - Gold-johannisbeere, Stephanandra incisa - Kranzspiere, Spiraea thunbergii - Frühlingsspiere.
Auswahl für freiwachsende Hecken: z. B.
Berberis thunbergii Atropurpurea Nana - kleine Blutberberitze, Ligustrum vulgare "Lodense" - niedriger Liguster, Potentilla in Sorten - Fünffingerstrauch, Spiraea bumalda "A. Waterer" - Rote Sommerspiere

Zeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 — Grundflächenzahl

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH 15m — Höhe baulicher Anlagen über vorhandenem Gelände (max. Höhe)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise. Gebäudelängen über 50 m werden zugelassen

o — offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

P — öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen — ö = öffentlich, p = privat

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Regenwasserrückhaltebecken

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Sträucher anpflanzen

Ti	Linden (Tilia) vorzugsweise an Hohenstraße
Ka	Kastanie (Aesculus)
So	Eberesche (Sorbus torminalis) vorzugsweise an G.-Hauptmann-Str.
Bi	Birken (Betula) verlängerte Hohenstraße
Ro	Rosskorn (Crataegus) vorzugsweise an der Boetticherstraße
Do	Douglasie
Ba	Blutahorn - Acer
Sl	Silberweide - Salix alba
Al	Schwarzerle - Alnus glutinosa
Vo	Vogelkirsche - Prunus avium

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normencharakter

Firstrichtung

SD — Steildach WD — Walmdach

zu beseitigende bauliche Anlagen

G — Gehweg

R — Radweg

Bemaßung

Flurstücksgrenze

12 5 — Flurstücksbezeichnung

·66,2 Geländehöhe

vorhandene Gebäude

III. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß §§ 1 Abs. 3 und 4 Abs. 2 Nr. 8 DSchG M-V

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Satzung der Stadt Neustrelitz
für den Bebauungsplan Nr. 28/92

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz: ze 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sowie nach § ag der Bauordnung vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises ..... zustreitz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28/92, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnungsversammlung vom .....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Strelitzer Echo am ..... erfolgt.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden am ..... im Strelitzer Echo.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den

Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

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

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Neustrelitz vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Neustrelitz vom ..... Az: ..... bestätigt.

Neubrandenburg, den

Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 ..... im Strelitzer Echo ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Neustrelitz, den

Der Bürgermeister

Text - Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- **Gemäß BauNVO § 1 Abs. 4 Nr. 1 Ausschluß von Nutzungen**
Nicht zulässig sind die im allgemeinen Wohngebiet - WA - ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß BauNVO § 4 (3) 5.
- **Gemäß BauNVO § 12 (6)**
Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden
Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenze um 3,0 m zulässig.

- Gemäß BauO § 86 örtliche Bauvorschriften, gestalterische Festsetzungen

Für Neubauten

- Es sind Steildächer als Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° - 50° und roten bis braunen Dachziegeln vorzusehen. First und Traufhöhe ist den vorhandenen Gebäuden anzupassen.
- Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einem abgewalmten Steildach und einer Dacheindeckung wie auf dem Hauptdach zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens Gaupenbreite sein. Der Abstand der Gaube zum Giebel muß an der Längsseite mindestens 3,0 m betragen. Sofern am Giebel eine Gaube angeordnet werden soll, ist sie mittig vorzusehen.
- Die Dachgauben dürfen in der Gesamtlänge nur 30 % der Dachlänge (gemessen an der Traufe) und am Giebel 15 % einnehmen.
- Als Material für die Fassade ist Putz oder Klinker einzusetzen bzw. beiden in gestalterischer Abstimmung.
- Die Fenster haben sich in ihrer Aufteilung den Fenstern der vorhandenen Gebäude anzupassen.
- Aneinander gebaute Garagen sind im Einfahrtsbereich und an der Rückfront in einer Baufluchtzu errichten. Sie müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.
- Im Spitzbodenbereich sind keine liegenden Dachfenster zulässig. Es dürfen nur Dachaufsatzgiebelfenster angeordnet werden.

Für vorhandene Gebäude

- Bei Rekonstruktions- oder Umbaumaßnahmen ist die Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Fassadengliederung, Fenstergliederung, Gaupenanordnung und Ausbildung sowie Materialeinsatz (Klinker oder Putz) beizubehalten.
- Hauptgesimsausgleichsmasse wie Geimse oder Profile sind bei Rekonstruktionsmaßnahmen zu erhalten bzw. nach der Anordnung einer Wärmedämmverbundsystems o.ä. wieder herzustellen.
- Bei bisher nicht ausgebauten Dachgeschossen ist der Einbau von Dachgauben im Zusammenhang mit einem Ausbau der Dachgeschosse möglich. Für die Gauben sind dann die gleichen Bedingungen zu erfüllen, wie sie bei Neubauten genannt werden.
- Die max. Größe für Anbauten an vorhandene Gebäude, wie z. B. Wintergärten, darf in der Grundfläche 6 % der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten. An der Straßenseite sind Anbauten unterzugt.

Grünordnerische Festsetzungen

- gem. § 9 (1) 15 BauGB sind alle nicht bebauten Flächen 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauköpers individuell zu begrünen. Je 500 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen. Auf den Straßen abwandten Grundstücksseite ist eine Straßenpflanzung herzustellen. 1 Stück je 1,5 m²
Bäume: 2 x v. Stammumfang 12 - 14 cm

z. B. **Birken (Betula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Blumenesche (Fraxinus ornus)**
Sträucher 2 x v. 100 - 150 cm
z. B. **Hartriegel (Cornus sanguinea),**
Gemeiner Mispel (Cotoneaster dielsianus), Holunder, Schneeball, Flieder, Spiraen, Vorgärten sind individuell zu gestalten, jedoch nicht einzusetzen.

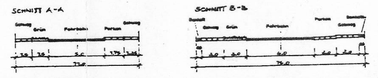
gem. § 9 (1) 14 BauGB
Müllcontainerplätze dürfen nicht zwischen Straße und Baulinie angeordnet werden.
Sie sind nur hinter der Baulinie zulässig, optische Abgrenzung durch Palisaden, Hecken o. ä.

- **gem. § 9 (1) 25 BauGB sind an den Straßen einheimische standortgerechte Bäume und** Sträucher zu pflanzen Bäume 4 x v. Stammumfang mindestens 18 cm z. B. Linde (Tilia), Eberesche (Sorbus torminalis), Birken (Betula), Rosdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlett")

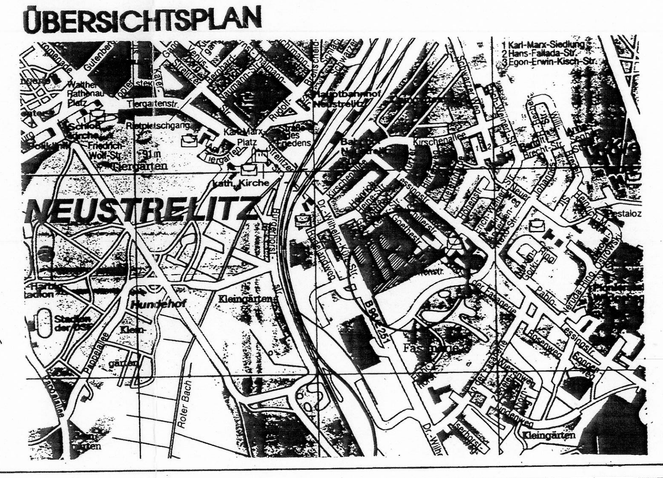
Sträucher bodenständig, z. B. Fünffingerstrauch (Potentilla), Johanniskraut (Hypericum), Purpurginster (Cytisus purpureus), Heidekraut (Calluna), Mispeln (Cotoneaster salicifolius)

Die Linderreihe parallel zur **Blutahornallee** an der Strelitzer Chaussee ist durch Neupflanzungen zu ergänzen.

✱ Als **Einfriedung der Grundstücke** zur Straße ist eine Hecke mit einer Höhe von max. 70 cm zu pflanzen.



ÜBERSICHTSPLAN



STADT NEUSTRELITZ

Gemarkung: Neustrelitz Flur: 31, 34

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 28/92

ehemaliges GUS-Objekt an der Strelitzer Chaussee

M. 1 : 1000 **Neustrelitz, d.1.8.1994**

Überarbeitung Stand 13. 11. 1996