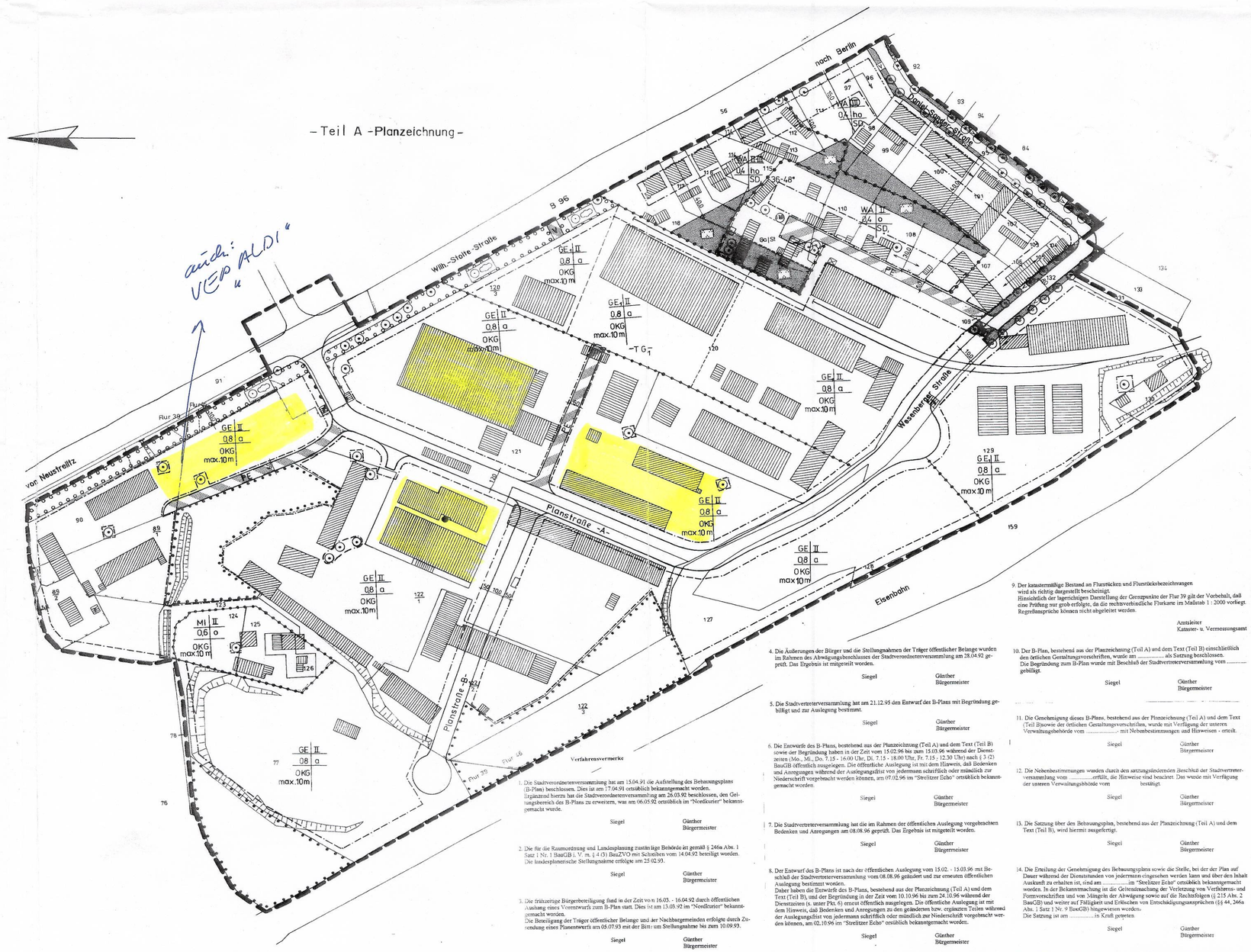
Satzung der Stadt Neustrelitz
über den Bebauungsplan Nr. 9/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet
„Großer Spiegelberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art.2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M - V) vom 26.4.1994 (GS. Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Großer Spiegelberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

- Entwurf -

- Teil A - Planzeichnung -



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 17.04.91 ortsüblich bekanntgemacht worden. Ergänzend hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.03.92 beschlossen, den Geltungsbereich des B-Plans zu erweitern, was am 06.05.92 ortsüblich im "Nordkurier" bekanntgemacht wurde.

Siegel Günther Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 (5) BauZVO mit Schreiben vom 14.04.92 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 25.02.93.

Siegel Günther Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit von 16.03. - 16.04.92 durch öffentlichen Aushang eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 13.03.92 im "Nordkurier" bekanntgemacht worden.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte durch Zusendung eines Planentwurfs am 05.07.93 mit der Bitt um Stellungnahme bis zum 10.09.93.

Siegel Günther Bürgermeister

4. Die Äußerungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Abwägungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel Günther Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 21.12.95 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Siegel Günther Bürgermeister

6. Die Entwurfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.02.96 bis zum 15.03.96 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 07.02.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel Günther Bürgermeister

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 08.08.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel Günther Bürgermeister

8. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 15.02. - 15.03.96 mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 08.08.96 geändert und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt worden.
Daher haben die Entwürfe des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung in der Zeit vom 10.10.96 bis zum 24.10.96 während der Dienstzeiten (s. unter Pkt. 6) 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 02.10.96 im "Strelitzer Echo" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel Günther Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte der Flur 39 gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Amtsleiter Kataster- u. Vermessungsamt

10. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom ..... gebilligt.

Siegel Günther Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Gestaltungsvorschriften, wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Siegel Günther Bürgermeister

12. 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 Günther Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Siegel Günther Bürgermeister

14. 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Siegel Günther Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990).

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

- WA - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MI - Mischgebiete, § 6 BauNVO
- GE - Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
- GE_e - Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen)

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

- 0,4 - Grundflächenzahl
- (III) - Zahl der Vollgeschosse als zwingend
- II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OKG - Oberkante des Gebäudes über zugeordneter Verkehrsfläche als Höchstmaß

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

- o - offene Bauweise
- ho - halboffene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- a - abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- PE - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Private Einfahrt/Grundstückszufahrt
- VB - Eingeschränkt benutzbare Verkehrsfläche, Verkehrsberuhigung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 u. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Grünanlage/Hausgärten

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
- Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Ga/St - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Darstellung ohne Normcharakter

- Sichtdreieck
- Ga - Garagen
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze
- 121 - Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Abgrenzung von Teilgebieten
- TG - Teilgebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Bauweise
max. Höhe	Dachform, SD - Steildach

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den als "GE 1" festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2. Gemäß § 1 (5) BauNVO sollen in den Gewerbe- (einschließlich GE 1) und Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von sonstigen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Gemäß § 1 BauNVO sind in den aufgrund Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben folgende Sortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genußmittel
- Drogerien, Parfümerien
- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel
- Schreibwaren, Bücher, Bürcartikel
- Kunstgewerbe
- HiFi, Elektroartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Fahrräder
- Musikalien, Musikwaren, Video

Generell unzulässig sind solche sonstige Gewerbebetriebe, deren Flächen, die vorrangig dem Verkauf von Waren an Endverbraucher dienen, mehr als 20 % der Gesamtgeschoßfläche des Betriebs und mehr als 100 m² betragen, bzw. deren Umsatz aus dem Verkauf von Waren an Endverbraucher mehr als 10 % des Gesamtumsatzes des Betriebes beträgt.
Abweichend von Satz 2 können gemäß § 1 (9) Bau NVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO im GE 1, Teilgebiet 1, in dem lt. Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Sortimente Nahrungs- und Genußmittel zugelassen werden.

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

2.1. Gemäß § 16 (2) Satz 1 Nr. 4 BauNVO wird als Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen in den Misch- und Gewerbegebieten 10 m festgesetzt.

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

2.3. Gemäß § 22 (4) Bau NVO können in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
In der halboffenen Bauweise (ho) dürfen die Gebäude an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen

3.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO unzulässig. Strauchwerk bzw. sonstige Bepflanzung darf eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Stellplatzanlagen mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist mindestens ein großkroniger Laubbaum 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, für jeweils 6 Stellplätze zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Gruppenweise Pflanzung ist möglich.
Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen bzw. Umnutzung/Wiedernutzung des Grundstücks vorzunehmen.

4.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind auf den Grundstücken in den Gewerbegebieten entlang der Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten Grünstreifen in einer Mindestbreite von 2 m anzulegen und mit einheimischen standortgerechten Bäumen bzw. Sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

4.3. Gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB ist für abgängige, als zu erhalten festgesetzte Bäume bzw. Sträucher innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung vorzunehmen. Zur Qualität der Pflanzgutes gilt Pkt. 4.1. entsprechend.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m § 86 BauO M-V

5.1. In den Wohngebieten, für die eine zwei- bis dreigeschossige (als Minderst - und Höchstmaß) bzw. eine nur dreigeschossige (als zwingende) Bebauung festgesetzt ist, dürfen Dächer nur als geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 36 und 48° mit Ziegeleindeckung in rotem Farbton hergestellt werden. Die Fassaden sind in diesen Gebieten in hellen Pastelltönen zu verputzen. Eine Kombination mit rotem bzw. rotbraunem Verblendmauerwerk ist zulässig.

6. Nachrichtliche Übernahmen

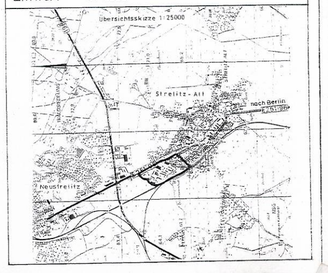
6.1. Gemäß § 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten für die Anzeige an die untere Denkmalschutzbehörde und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich.

6.2. Gemäß § 39 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern soll insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen , bzw in geeigneten Fällen versickert werden.

6.3. Auf die Regelungen des § 23 (1) des Abfallgesetzes des Landes M-V hinsichtlich der Mitteilung von Erkenntnissen über Altablagerungen und Altstandorte (Altlastenverdachtsflächen) durch Institutionen des öffentlichen Rechts wird hingewiesen.

NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 9/91
„Großer Spiegelberg"

Entwurf M 1:1000

Übersichtsskizze 1 : 25000