

Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 5/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Uferzone Zierker See“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vertr. Änd. G. vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG-LBO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.11.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen



Planzeichenerklärung

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

WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauGB)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauGB)
Zweckbestimmung	
H	Hafengebiet
W	Wassersportgebiet
FE	Gebiet für Freizeit und Erholung / Tourismus

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

0,6	Grundflächenmaß
0,6	Zahl der Vollgeschosse als Zwangsmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-H	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
7 m	Maximale Gebäudehöhe (Oberkante) über zugerechneter Verkehrsfläche

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

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
h	halboffene Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.8)
g	Bauweise
h	Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

□	Flächen für den Gemeinbedarf
□	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

□	Strassenverkehrsfläche
□	Strassenbegrenzungslinie
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P	Grundstücksbereich verkehrsberuhigter Bereich
W	Verkehrsberuhigter Bereich
W	Öffentlicher Wandweg
W	Ein- und Ausfahrtbereich
W	Bahnanlagen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	vorhandene Abwasserleitung, unterirdisch
—	vorhandene Fernwärmeleitung, unterirdisch
—	vorhandene Wasserleitung, unterirdisch
—	vorhandene Gasleitung, unterirdisch
—	vorhandenes 20 kV - Kabel, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□	Grünflächen
□	Zweckbestimmung
□	private Grünanlagen
□	private Grünanlagen
□	Grün-/Parkanlagen
□	öffentlich / privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

□	Wasserflächen
□	Zweckbestimmung
□	Hafen
□	Bundeswasserstraße (nachrichtliche Übernahme lt. § 9 Abs. 6 BauGB)

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

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Regelungen für die Stadtgestaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, 17 Abs. 1 BauGB)

□	Einzelmaße, die den Denkmalschutz unterliegen
□	Einzelmaße, die den Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Stellplätze und Gärten
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Stellplätze und Gärten
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Stellplätze und Gärten

Umgrenzung der Flächen für die von der Bebauung freizuhaltenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

□	Umgrenzung der Flächen für die von der Bebauung freizuhaltenden
□	Umgrenzung der Flächen für die von der Bebauung freizuhaltenden
□	Umgrenzung der Flächen für die von der Bebauung freizuhaltenden

Gestaltungsanforderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO-M-V)

□	Einrichtung eines Naturerlebnisparks
□	Einrichtung eines Naturerlebnisparks
□	Einrichtung eines Naturerlebnisparks

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweisen und überbaubarem Grundstücksflächen

- 1.1. In den besonderen Wohngebieten sind alle Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Überhalb des Erdgeschosses sind hier nur Wohnanlagen allgemein zulässig und sonstige Vorhaben im Sinne von Satz 1 nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. In den Mischgebieten sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Folgende lt. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden: Geschäfte- und Bürolgebäude, Verpflegungsbetriebe.

In den Mischgebieten, in denen eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, sind darüber hinaus folgende Arten von Nutzungen als Wohnanlagen nur ausnahmsweise zulässig:

- 1.3. In den Sondergebieten für Wassersport sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
 - Bootschuppen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Vereinshäuser,
 - ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Pensionen bzw. Ferienwohnungen, sofern sie mit einer Schank- und Speisewirtschaft räumlich und funktional verbunden sind.
- 1.4. In den Sondergebieten für Freizeit und Erholung/Tourismus sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke,
 - Bootschuttbetriebe (Marina) einschließlich Bootschuppen; ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Pensionen bzw. Ferienwohnungen, sofern sie mit einer zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung räumlich und funktional verbunden sind,
 - Läden mit Warenangeboten aus dem Bereich Wassersport/Tourismus, Wohnanlagen lt. § 9 BauNVO

Die unter dem 2. und 4. Absatz der zweiten Halbsatzes aufgeführten Ausnahmen sind in den auf den Flurstücken 71/1, 71/2, 72/1 und 72/2 der Flur 28 festgesetzten Sondergebieten (Bereich "Bootschuppen") nicht anzuwenden.

- 1.5. In den Hafengebieten sind allgemein zulässig:
 - Bootschuttbetriebe (Marina) einschließlich Schiffskränen,
 - Betriebe der Aufschiffsfahrt; ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohngebäude bzw. Wohnanlagen,
 - Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke,
 - sonstige wasserbezogene Gewerbebetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes/Ferienwohnungen

Darüber hinaus sind in den einzelnen Hafengebieten folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- im SO H 1: Betriebe und Anlagen der Binnenschifffahrt;
- im SO H 2: Anlagen zur Reparatur von Booten, Bootsanlagen,
- im SO H 3: Schank- und Speisewirtschaften, Pensionen, sofern sie mit Schank- und Speisewirtschaften räumlich und funktional verbunden sind.

- 1.6. Die Grundfläche der Gebäude in den Mischgebieten mit zulässiger (festgesetzter) zweigeschossiger Bebauung muß mindestens 5,5 m und maximal 6,0 m betragen. Der Bereich in der Höhe der das Grundstück einschließenden Verkehrsfläche, die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses dieser Gebäude darf maximal 50 m über diesem Bezugspunkt betragen. Abweichungen können, sofern sie nicht mehr als 10 % der Maße gemäß Satz 1 und 3 betragen, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.7. In den Sondergebieten (SO) sowie in den Mischgebieten (MI) westlich der Zierker Nebenstraße sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:
 - Gärten nicht zulässig und können
 - Nebenflächen und Stellflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Gärten, Nebenflächen und Stellflächen ist in den SO und MI lt. Satz 1 nicht sowie durch Stellflächen nur ausnahmsweise zulässig.

In den Mischgebieten östlich und nördlich der Zierker Nebenstraße bzw. westlich der Penzliner Straße können Gärten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß Satz 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.8. Ist ausschließlich eine halboffene Bauweise festgesetzt, müssen bauliche Anlagen jeweils als stoffliche Grundstücksgrößen hergestellt werden. Grenz des Grundstückes östlich an eine öffentliche Verkehrs- bzw. Wasserfläche kann ein Herabsetzen an diese Grenze ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.9. Baugrenzen um Einzeldenkmale dürfen ausnahmsweise durch Außenbau u. s. über-schritten werden (Bezüglich der Erteilung von Ausnahmgenehmigungen siehe auch Pl. 4.2).

Ein Zirkelkreuz bzw. Vorgehen von Gebäuden in den östlich der Zierker Nebenstraße festgesetzten Baubereichen bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Grünräumliche Festsetzungen

- 2.1. Die als "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umgrenzten Bereiche sind wie folgt zu entwickeln bzw. zu gestalten:
 - Flächen südlich der Seestraße bzw. SO-H 1 bis zur südlichen Grenze des B-Plans:
 - Herstellung kurzergrüniger Baumgruppen in barockem Wechsel mit Rasenflächen unter Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen,
 - Erhaltung eines naturnahen Baumbestandes, in dem Eschen, Sommerleihen und Rotkirschen dominieren,
 - Herstellung von Blickbeziehungen auf Landschaften (insbesondere See) und naturnahen Denkmale (insbesondere Wäldchen) durch Erhaltung bzw. Erneuerung gründer Freiräume.
- 2.2. Flächen östlich des Grabens (Gewässer II. Ordnung) bis zur südlichen Grenze des B-Plans:

Einrichtung eines Naturerlebnisparks durch gezielte Sukzession (bei ggf. eingesetzten mündigen Wissenschaftler in Form der Schaffung von natürlichen, zusammenhängenden Grünflächen mit Hilfe von Mähen und Erhalten von Grünflächen

- 2.3. Für die neu zu pflanzenden Bäume sollen standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) verwendet werden.
- 2.4. Im Bereich der öffentlich zugänglichen Flächen dürfen Arten, die für den menschlichen Verzehr ungenießbar bzw. giftige Teile enthalten, nicht gepflanzt werden.
- 2.5. Die öffentlichen Plätze sind mit einem Baumbestand von 9 x 9 m anzulegen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1. Personen von aufgrund dieses Bebauungsplans errichteten Gebäuden sind in hohem bis mittlerem Maße zu versperren. Bestehende Hangabstände in den MI- und WB-Gebieten sind, sofern sie nicht als zu besitzenden gekennzeichnet sind, in ihrer ursprünglichen Fassadengliederung zu erhalten. Sofern die 1. Baugrenztrennung zulässige Nutzung anders nicht unterstützt ist, können von Satz 2 Ausnahmen zugelassen werden.

Die in den Sondergebieten zulässigen baulichen Anlagen mit maximal 20 Grad Dachneigung können nach mit Holzschindeln in Naturton oder weiß erdicht werden.

- 3.2. Die festgesetzte Dachneigung in den Baugebieten kann ausnahmsweise über- bzw. unterschritten werden, sofern es sich um bestehende und nicht als zu besitzenden gekennzeichnete Gebäude handelt. Die Dachneigung der in den Sondergebieten somit zulässigen Gebäude mit mehr als 20 Grad ist mit Schiefer bzw. Ziegeln, die die übrigen Gebäude mit dunkelblauen Farben (Dachoberfläche aus Dachziegel oder Metall bzw. ausnahmsweise alternative Verbindungsmaterialien) auszustatten. In den übrigen Baugebieten sind für die jeweiligen Dächer nur rote bis rötliche Dachneigungen zulässig, sofern eine Unterschreitung der Dachneigung gem. Satz 1 bzw. eine ausnahmsweise zulässige alternative Dachform keine andere Materialien erfordert (dem gem. Satz 2, 2. Halbsatz).

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen können abweichend bzw. mit den Sonderbauordnungsrechtlichen Bestimmungen (siehe Pl. 5.1 und 5.2) zugelassen werden.

- 3.3. Einfriedungen in den Sondergebieten sind, sofern sie höher als 0,70 m errichtet werden, nur ausnahmsweise (in transparenter Form) in maximaler Höhe von 2 m zulässig. In den Mischgebieten westlich der Zierker Nebenstraße sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, ausnahmsweise – dort wo keine Sichtbeziehung auf den bzw. von See besteht – bis zu 1,5 m zulässig.

Einfriedungen dürfen im gesamten Geländebereich nicht aus Beton oder Kunststoff (außer Mischbetonanteile) errichtet werden.

- 3.4. In den Sondergebieten sowie auf den Grünflächen westlich der Zierker Nebenstraße dürfen Bäume, Sträucher bzw. sonstige Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m nur ausnahmsweise gepflanzt werden, es sei denn, sie sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt worden (siehe Pl. 6 der Begründung).
- 3.5. Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nicht höher als 2 m sowie nicht größer als 0,5 m² errichtet werden. Außerhalb der Stütze der Leistung (Grundstücksgrenze) dürfen sie nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Nachrichtliche Übernahme

- 4.1. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenerhebungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachteiligung des Landes durch die Bodenbearbeitung und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Für die entsprechend als Einzeldenkmale gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz M-V vom 06.01.98 (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.

- 4.3. Bei baulichen Vorhaben bzw. nach LBO M-V baugenehmigungspflichtigen Vorhaben im Umgebungsbereich von bis zu 25 m des im B-Plan dargestellten Lagepunktes ist das Landesvermessungsamt M-V zu konsultieren. Bei Gefährdung des Lagepunktes sowie der in diesem Bereich befindlichen unterirdischen Fundamente durch diese Vorhaben ist gegenüber diesem Amt ein Antrag auf Verlegung zu stellen. (Grundlage: Vermessungs- und Katastergesetz M-V)
- 4.4. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Graben (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswasserrecht bedingt in einem Bereich von 7 m ab Böschenoberkante von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedung) freizuhalten. Ausgenommen ist hiervon der Bereich, in dem sich bereits bestehende bauliche Anlagen befinden.

Die unter dem 2. und 4. Absatz der zweiten Halbsatzes aufgeführten Ausnahmen sind in den auf den Flurstücken 71/1, 71/2, 72/1 und 72/2 der Flur 28 festgesetzten Sondergebieten (Bereich "Bootschuppen") nicht anzuwenden.

- 4.5. Gemäß § 39 LWO soll unbelastetes Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen im Standort verortet werden.
- 4.6. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten baulichen Anlagen mit maximal 20 Grad Dachneigung können nach mit Holzschindeln in Naturton oder weiß erdicht werden.

5. Hinweise

- 5.1. Für die Grundstücke im besonderen Wohngebiet Zierker Straße 13 - 32b sowie Semmelweisstraße 15 - 17 gilt die Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz vom 24.02.93.
- 5.2. Das gesamte Plangebiet außer der Grundstücke nördlich der Flurstücke 99, 101 bzw. 39, 40, 41 der Flur 22 (ab Penzliner Straße) sowie östlich des Flurstücks 71/2 der Flur 28 (ab Uferlinie Straße 1 - "Bootschuppen") liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Neustrelitz (Sanierungssatzung vom 10.08.94).
- 5.3. Flächen außerhalb der vor Aufstellung des B-Plans bereits vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die sich in einem Abstand von bis zu 100 m von der Uferlinie des Zierker Sees befinden, liegen innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 (1) des Landesumweltschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNUd M-V). Für die Festsetzungen des Bebauungsplans, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d. h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig. (siehe Punkt 6.6. der Begründung)

NEUSTRELITZ

Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 5/91 - Uferzone Zierker See

M 1 : 1 000 Stand: 22.01.2004

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 25 000

Vermaßungsamt M 1 : 2