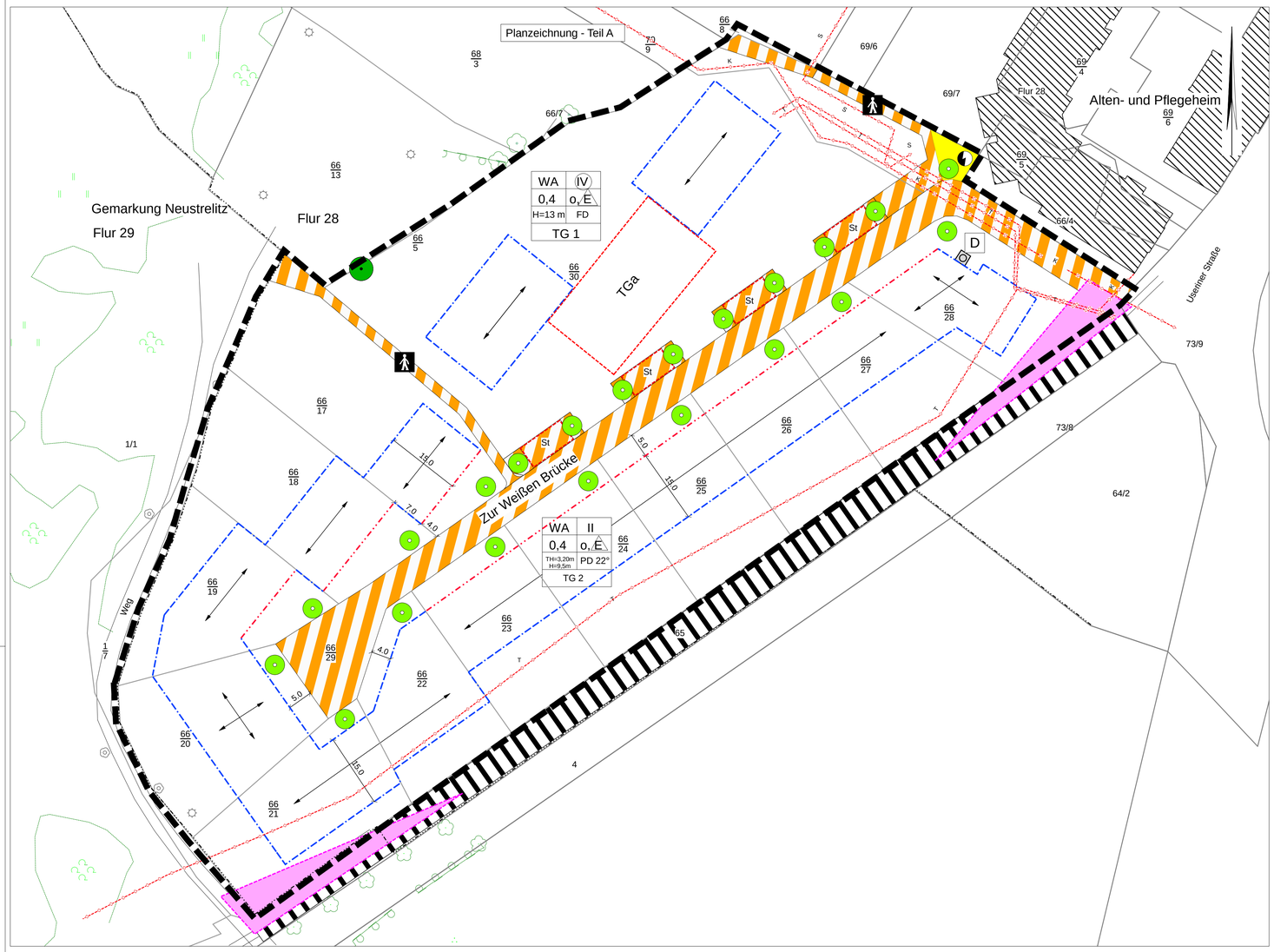
# Satzung der Stadt Neustrelitz über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See"

Auf der Grundlage der §§ 1 (8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 20.07.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.




**Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):**

1. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 25.06.2015, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See" zu ändern und zu ergänzen, ist am 18.07.2015 ortsüblich im „Strelitzer Echo", das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

2. Am 21.11.2015 wurde ortsüblich im „Strelitzer Echo", das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit ab 23.11.2015 im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten sowie bis zum 04.12.2015 dazu äußern kann. Zudem wurde mitgeteilt, dass ein Vorentwurf der Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans einschließlich Erläuterungen in der Zeit vom 14.12.2015 – 06.01.2016 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausliegt.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

3. Die Entwürfe der Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 20.01.2016 – 19.02.2016 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass die Änderung und Ergänzung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll, am 19.12.2015 im „Strelitzer Echo", das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 20.01.2016 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 26.02.2016 gebeten.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

5. Den Nachbargemeinden wurden am 20.01.2016 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 26.02.2016 gebeten.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 07.04.2016 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

7. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 20.01. – 19.02.2016 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 27.05. – 10.06.2016 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 Uhr – 16.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.05.2016 im „Strelitzer Echo", das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

8. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 26.05.2016 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 17.06.2016 gebeten.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die zum geänderten Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 20.07.2016 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat am 20.07.2016 die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans als Satzung beschlossen.

    Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

11. Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am ... der Kommunalaufsicht angezeigt.

    Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See" wird hiermit ausgefertigt.

    Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

13. Die Satzung sowie die Stelle, wo der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im „Strelitzer Echo" sowie auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Neustrelitz, Siegel Grund Bürgermeister

14. Der von der Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 28 und 29 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Automatisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Neubrandenburg, Siegel Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

**Planzeichenerklärung**

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse als zwingend

IV — Zahl der Vollgeschosse Höchstmaß

H= 13 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

TH = 3,20 — Traufhöhe als Mindestmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußweg

Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

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

K — vorhandene Leitung, Kanal

S — vorhandene Leitung, Strom

T — vorhandene Leitung, Telekommunikation

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

zu erhaltender Einzelbaum

anzupflanzender Einzelbaum

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

TGa — Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See"

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

Stellung des Hauptbaukörpers

FD — Flachdach

PD — Pultdach

22° — Dachneigung, zwingend

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurgrenze

1/7 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

5,0 — Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Meter

Geplante Grundstücksgrenzen

| Baugebiet | Geschosszahl |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Traufhohe, max. Gebäudehöhe | Dachform, Dachneigung |
| Nr. des Teilgebiets | |

TG 1 o. 2 — Bezeichnung des jeweiligen Teilgebiets

Freizuhaltende Sichtfläche

**Textliche Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen - Teil B**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

1.1 Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Die Oberkante des Fertigfußbodens der auf der Grundlage dieses Bebauungsplans errichteten Gebäude darf in allen Teilgebieten maximal 50 cm über diesem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen können im geringfügigen Umfang zugelassen werden.

1.2 Im TG 1 darf die Geschossfläche des 4. Geschosses nicht mehr als 60 % der durchschnittlichen Geschossfläche der darunterliegenden Geschosse (davon ausgenommen ist das Kellergeschoss) betragen.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 Im TG 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht ausdrücklich für eine Tiefgarage vorgesehen und als dem entsprechende Fläche festgesetzt sind, Garagen (einschließlich Carports) sowie Gemeinschaftsgaragen prinzipiell unzulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen müssen dabei mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten sowie unverzüglich in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode blickdicht und dauerhaft begrünt werden.
Im TG 2 sind zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten. Zudem dürfen Garagen die hintere Baugrenze nur ausnahmsweise um bis zu 3 m überschreiten, sofern dabei nicht näher als 5 m an die hintere Grundstücksgrenze herangerückt wird und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen freigehalten werden. Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht näher als 5 m an die hintere Grundstücksgrenze herangerücken und auch hier die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen freigehalten werden.

2.2 Von einer straßenseitigen Baulinie kann zurückgetreten werden, wenn ein markanter Gebäudeteil auf der Baulinie errichtet wird.

**3. Grünordnerische Festsetzungen**

3.1 Für die zu pflanzenden Einzelbäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume (3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm) zu verwenden, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung am festgesetzten Standort vorzunehmen. Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, umzusetzen.

3.2 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und versickerungsfähig zu versickern (sofern es unverschmutzt ist) zur Versickerung zu bringen. Davon kann abgewichen werden, wenn ein Nachweis erbracht wird, dass eine ausreichende Versickerung auf dem Grundstück nicht sichergestellt werden kann bzw. wirtschaftlich unzumutbar ist.

**4. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen**

4.1 Im TG 1 sind die Dächer von Hauptgebäuden zu begrünen. Im TG 2 sind Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche mit anthraziter Ziegeleindeckung auszubilden. Alternativ dürfen sie auch begrünt werden. Soweit es sich um einen untergeordneten Teil des Dachs der Hauptanlage handelt, kann dieser auch als Flachdach, das begrünt werden darf, ausgebildet werden. Zudem kann im TG 2 ausnahmsweise bei Materialien zur Nutzung von Solarenergie von Satz 2 abgewichen werden, sofern 100 % der Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden. Aufständerungen von derartigen Anlagen sind ausgeschlossen. Gauben sind generell unzulässig.
Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen die Dachneigung der baulichen Anlage, die die Hauptnutzung des jeweiligen Grundstücks darstellt, nicht überschreiten.

4.2 Die Hauptgebäude sind in beiden Teilgebieten mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen, wobei im TG 1 das oberste Geschoss mit roter Farbgebung und im TG 2 (untergeordnete) Fassadenteile in Holz oder Klinker mit rotem bis braunem Farbton auszuführen sind. Zur Nutzung von Solarenergie dürfen derartige Anlagen auch in die Fassade integriert werden, sofern eine proportionale Fassadengliederung erfolgt und ein signifikanter Fassadenanteil verputzt bleibt.

4.3 Straßenseitige Einfriedungen sind entweder mit Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder transparent gestalteten Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) auszubilden. Die Höhe dieser Einfriedung entlang der Straße darf 1,20 m nicht überschreiten. Entlang der Grenze des Geltungsbereichs dieser Satzung sowie entlang des Fußwegs dürfen Einfriedungen aus den genannten Materialien bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Abweichend davon sind Einfriedungen entlang der Gleisanlagen nur in einer Höhe von zwingend 1,50 m zulässig, wobei Hecken im Bereich der freizuhaltenden Sichtflächen nicht höher als 1 m sein dürfen.

4.4 Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m, sind im TG 2 ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des § 29 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet sowie das Hauptgebäude in massiver Bauweise (tragende Bauteile in feuerhemmenden Materialien) errichtet werden.

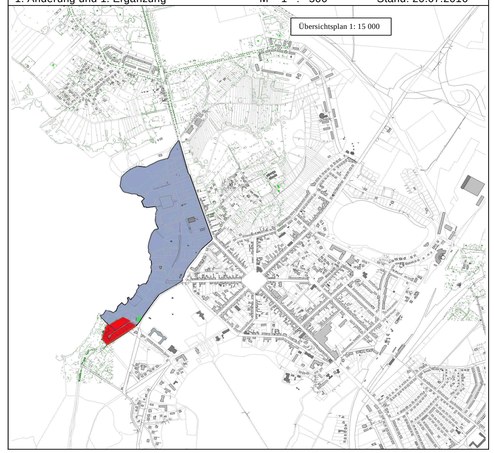
**5. Nachrichtliche Übernahmen**

5.1 Alle Veränderungen an Denkmälern und deren Umgebung bedürfen laut § 7 (1) Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

5.2 Gemäß § 11 DSchG M-V sind der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Die vorliegende Satzung ersetzt und ergänzt in ihrem Geltungsbereich vollständig die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/91 "Uferzone Zierker See".

# NEUSTRELITZ
LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

Bebauungsplan Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See"

1. Änderung und 1. Ergänzung — M 1 : 500 — Stand: 20.07.2016