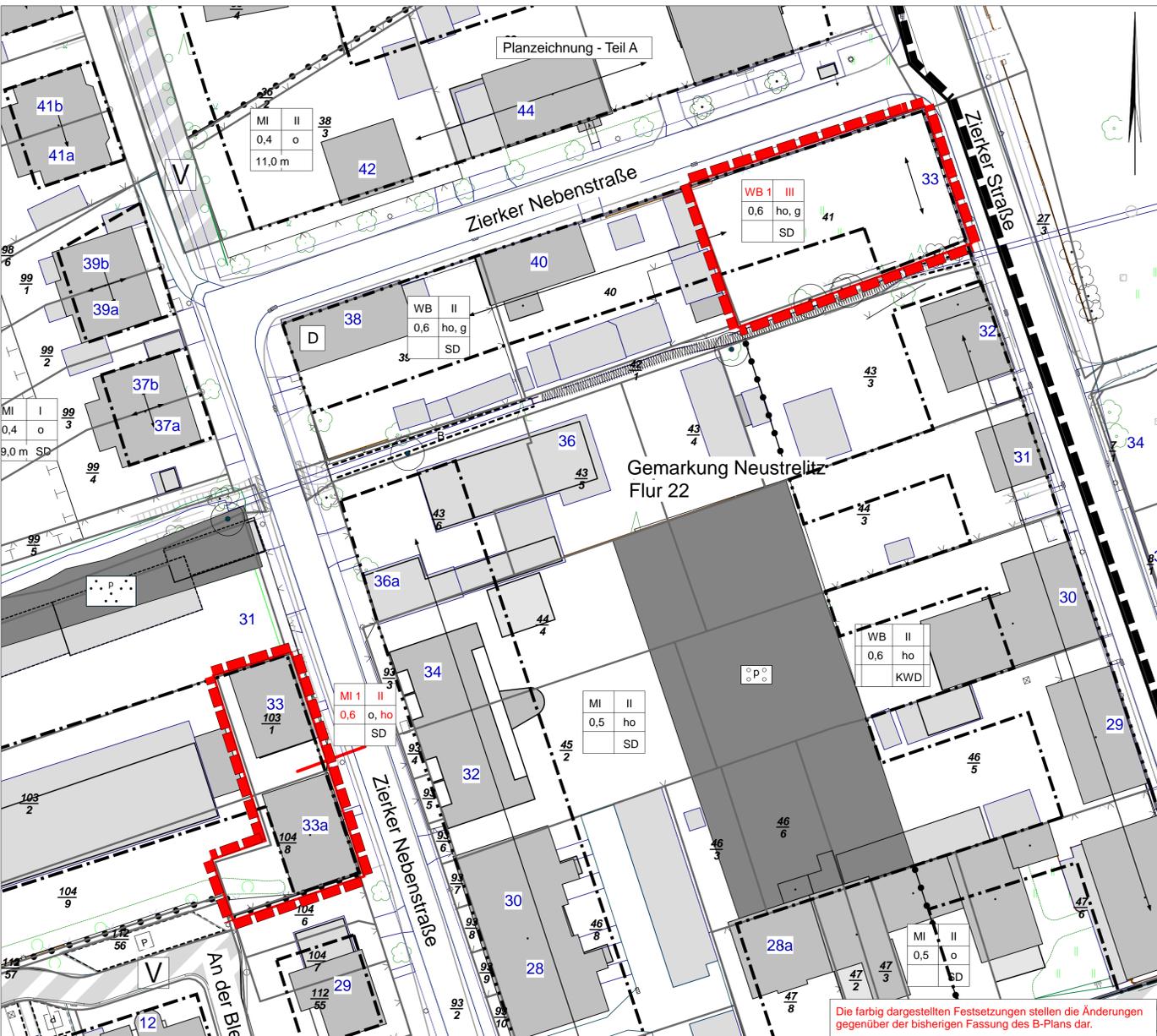


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See"

Auf der Grundlage der §§ 1(8) und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 21.10.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung 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.



Die farbig dargestellten Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung des B-Plans dar.

Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

- Der Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.2021, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ zu ändern, ist am 27.03.2021 ortsüblich im „Streitler Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 30.04.2021 dazu äußern kann.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die Entwürfe der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben in der Zeit vom 23.07. bis 23.08.2021 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, am 10.07.2021 im „Streitler Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht worden.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 27.08.2021 gebeten.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die Nachbargemeinden wurden am 22.07.2021 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 27.08.2021 gebeten.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die zum Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen am 21.10.2021 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat am 20.10.2021 die 3. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die Satzung wurde gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 20.10.2021 der Kommunalaufsicht angezeigt.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans „Uferzone Zierker See“ wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, 02.12.2021 Grund Bürgermeister
- Die Satzung sowie die Stelle, an der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.2021 im „Streitler Echo“, das 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 Schadensansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustrelitz, 20.10.21 Grund Bürgermeister
- Der von der Satzung über die 3. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 22 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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, 17.11.2021 Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

- WB 1** Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO, Teilgebiet 1
- MI 1** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, Teilgebiet 1
- SO** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung

- H** Hafengebiet
- W** Wassersportgebiet
- F/E** Gebiet für Freizeit und Erholung / Tourismus

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

- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II – III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 9,0 m** Maximale Gebäudehöhe (Oberkante) über zugeordneter Verkehrsfläche

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

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- ho** halboffene Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Nr.1.8.)
- Baugrenze
- - -** Baulinie
- Stellung des Hauptbaukörpers/ Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- V** Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- private Hausgärten
- ▨** private Grünfläche bzw. -anlage

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 (siehe textl. Festsetzungen)
- zu erhaltende Einzelbäume

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

- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, z.B. § 4 BauNVO, § 6 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten B- des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel" und der Stadt Neustrelitz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5/91
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzung

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

- SD** Satteldach
 - FD** Flachdach
 - PD** Pultdach
- | Baugebiet | Geschosszahl |
|------------------|-----------------------|
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| max. Gebäudehöhe | Dachform, Dachneigung |

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen (Befliegung 2011)
- geplanter Abriss
- 41** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen

□ Gewässer II. Ordnung gemäß § 81 LWaG (s.textl. Festsetzungen Nr. 4.4)

Änderungen der textlichen Festsetzungen - Teil B

- In der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 werden zwischen den bisherigen Sätzen 3 und 4 folgende Sätze eingefügt:
„Im WB 1 dürfen Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° auch mit einer dunkeltonigen harten Bedachung ausgeführt werden. Soweit es sich im MI 1 und WB 1 um einen untergeordneten Teil des Dachs der Hauptanlage handelt, kann dieser abweichend von der dort festgesetzten Dachform auch als begrüntes Flachdach ausgebildet werden.“
- Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4.4 wird wie folgt neu gefasst:
„Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gräben (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz beidseitig in einem Bereich von 5 m ab Gewässerböschungsoberkante von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedung) freizuhalten. Ausgenommen ist hiervon der Bereich, in dem sich bereits stehende bauliche Anlagen befinden.“

