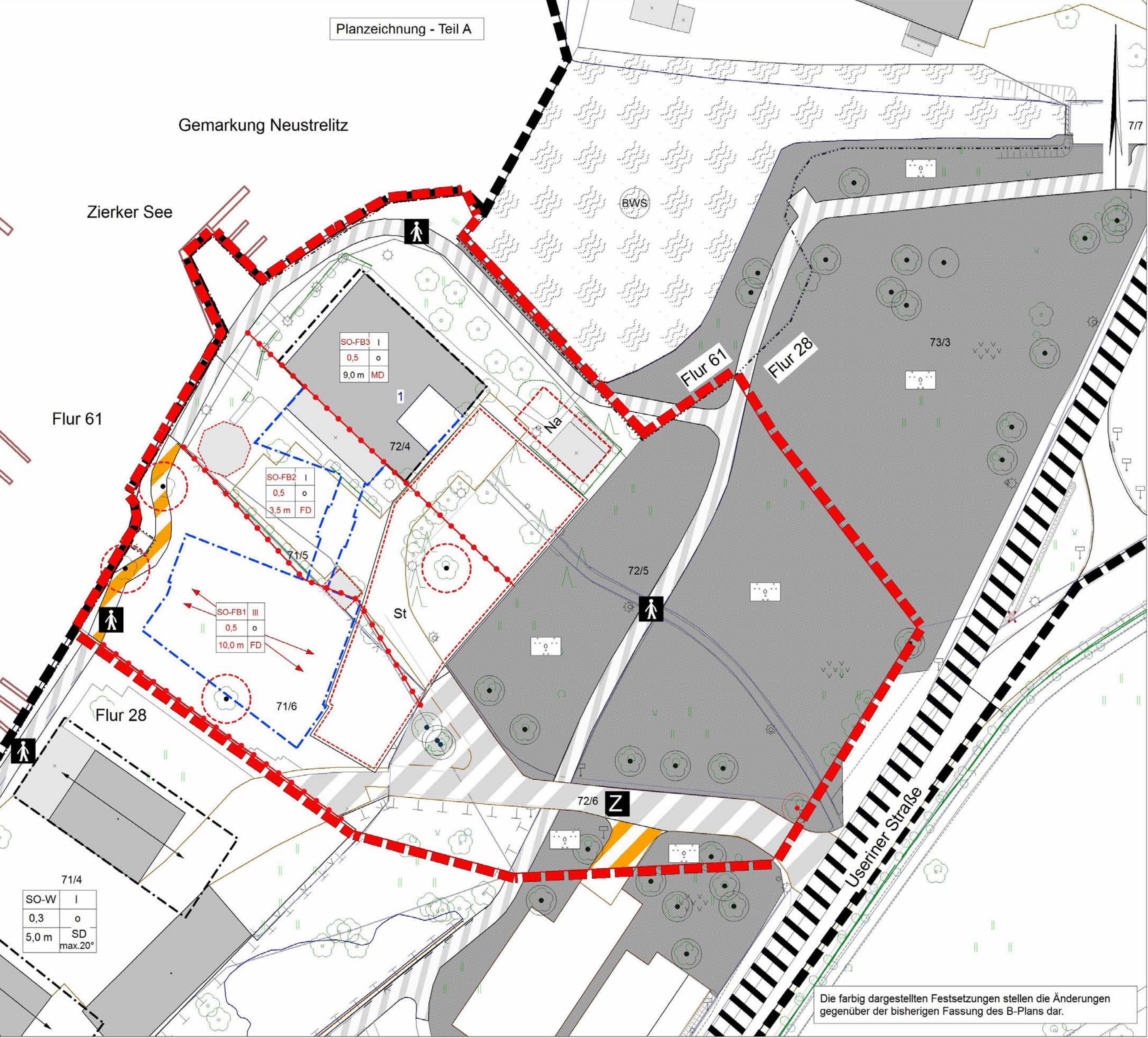


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See"

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. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 07.09.2017 folgende Satzung über die 2. 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.



Verfahrensvermerke (Beschleunigtes Verfahren):

- Der Beschluss der Stadtvertretung vom 02.02.2017, den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ zu ändern, ist am 18.03.2017 ortsüblich im „Strelitzer 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 aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Stadt Neustrelitz über die Planung unterrichten und bis zum 13.04.2017 dazu äußern kann.
Neustrelitz, 25.03.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Die Entwürfe der Satzung über die 2. Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung haben im Zeit vom 03.05.2017 bis 02.06.2017 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 15.04.2017 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, 25.05.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 02.05.2017 beteiligt worden. Die landsplanerische Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 08.06.2017.
Neustrelitz, 28.06.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am 02.05.2017 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 02.06.2017 gebeten.
Neustrelitz, 12.05.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Den Nachbargemeinden wurden am 02.05.2017 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 02.06.2017 gebeten.
Neustrelitz, 25.05.17
[Signature] Grund-Bürgermeister

- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 07.09.2017 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, 25.09.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 07.09.2017 die 2. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
Neustrelitz, 25.09.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am 25.09.2017 in der Kommunalzeitung angezeigt.
Neustrelitz, 25.09.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des B-Plans „Uferzone Zierker See“ wird hiermit ausgearbeitet.
Neustrelitz, 25.09.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.10.2017 im „Strelitzer 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 Einspruchsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
Neustrelitz, 16.10.17
[Signature] Grund-Bürgermeister
- Dervon der Satzung über die 2. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 28 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die aktualisierte Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 19.09.17
[Signature] Amtsleiter
Kataster- und Vermessungsamt

Planzeichenerklärung

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

SO	Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung	
W	Wassersportgebiet
FB 1-3	Fremdenbeherbergung, Teilgebiet 1-3
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,5	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
10,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
↔	Stellung des Hauptbaukörpers

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

	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

	Fußweg
Z	Zufahrt



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
Zweckbestimmung	
	Park- und Grünanlagen, öffentlich

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

	Wasserflächen
--	---------------

Zweckbestimmung

BWS	Bundeswasserstraße (nachrichtliche Übernahme lt § 9 Abs. 6 BauGB)
-----	---

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Na	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3.2)
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5/91
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

FD	Flachdach
MD	Mansarddach
max. 20°	Dachneigung als Höchstmaß

Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	geplanter Abriss
	Flurgrenze
72/4	Flurstücksnummer
5,0	Flurstücksgrenzen
	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
	zur Fällung vorgesehener Einzelbaum
	Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
max.	Dachform,
Gebäudehöhe	Dachneigung

Textliche Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahme - Teil B

- Art der baulichen Nutzung
In den Teilgebieten 1 bis 3 des Sondergebiets Fremdenbeherbergung (FB) sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1 Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
2.2 Im Teilgebiet FB1 darf die Geschossfläche des 3. Geschosses nicht mehr als 50 % der durchschnittlichen Geschossfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
2.3 Die zulässige Grundflächenzahl darf nur durch Stellflächen und deren Zufahrten überschritten werden.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können bis zu maximal 50 % der jeweiligen Länge der Baugrenze durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Dabei dürfen die Baugrenze überschreitenden Balkone und Terrassen jeweils nicht breiter als 1,50 m und nicht tiefer als 1,50 m sein. Zudem müssen sie einen Abstand untereinander von mindestens 2,00 m aufweisen. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.
Abweichend von den vorgenannten Regelungen dürfen ebenerdige Terrassen ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten, sofern sie mindestens 1,00 m Abstand zu einem festgesetzten Fußweg aufweisen. Entsprechendes gilt auch für Fluchttreppen.
3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen (einschließlich Carports) sowie Nebenanlagen unzulässig und Stellplätze nur in den ausdrücklich dafür vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen sind in den ausdrücklich dafür vorgesehenen und entsprechend festgesetzten Flächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn insbesondere ihre Höhe 2,50 m nicht überschreitet.
- Bedingte baurechtliche Zulässigkeiten
Im Teilgebiet FB2 sind bauliche Anlagen innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Fertigstellung des Rohbaus der Hauptgebäude des Teilgebiets FB1 unzulässig.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1 Für abgängige und als zu erhalten festgesetzte Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung am festgesetzten Standort vorzunehmen. Dabei 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.
5.2 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unverschmutzt ist) zur Versickerung zu bringen.
6. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V
6.1 Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen müssen als Flachdach ausgebildet werden. Die Dächer von sämtlichen baulichen Anlagen sind spätestens einen Monat nach Fertigstellung, spätestens jedoch einen Monat nach Aufnahme der Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage, dauerhaft zu begrünen. Abweichend hiervon sind die Dächer von Hauptgebäuden im Teilgebiet FB3 mit anthrazitfarbiger Ziegleindeckung auszubilden.
6.2 Die Hauptgebäude in den Teilgebieten FB1 und FB3 sind mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige-, Creme-, Sand- oder Pastelltönen oder alternativ mit transparentem Glas auszuführen. Im Teilgebiet FB1 können die Fassaden der Hauptgebäude auch mit naturbelassenem Holz in waagerechter Verschalung ausgebildet werden. Die Hauptgebäude im Teilgebiet FB2 sind ausschließlich mit transparentem Glas herzustellen.
Zur Nutzung von Solarenergie dürfen derartige Anlagen im Teilgebiet FB1 auch bündig in die Fassade integriert werden, sofern eine proportionale Fassadengliederung erfolgt und ein signifikanter Fassadenanteil verputzt bzw. verglast oder mit Holz verkleidet bleibt. Die Fassaden von Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen sind mit naturbelassenem Holz in waagerechter Verschalung auszuführen, welches spätestens einen Monat nach Fertigstellung, spätestens jedoch einen Monat nach Aufnahme der Nutzung der jeweiligen baulichen Anlage, dauerhaft zu begrünen ist.
6.3 Einfriedungen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie insbesondere entweder mit Heckenpflanzungen einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder transparent gestalteten Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) ausgebildet werden und eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
6.4 Sämtliche Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Dabei dürfen sie insbesondere nicht höher als 2 m sowie nicht größer als 1 qm errichtet werden. Abweichend hiervon sind Werbetafeln an Gebäuden, die an der Stätte der Leistung angebracht werden, bis 1 qm allgemein und darüber hinaus ausnahmsweise zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen
7.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.
7.2 Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu töten, zu stören oder zu schädigen.
- Hinweis
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Fällung von Bäumen artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 (1) BNatSchG (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 7.2) berührt werden, ist ggf. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Das letztendliche Erfordernis dieser sollte mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abgestimmt werden.

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

