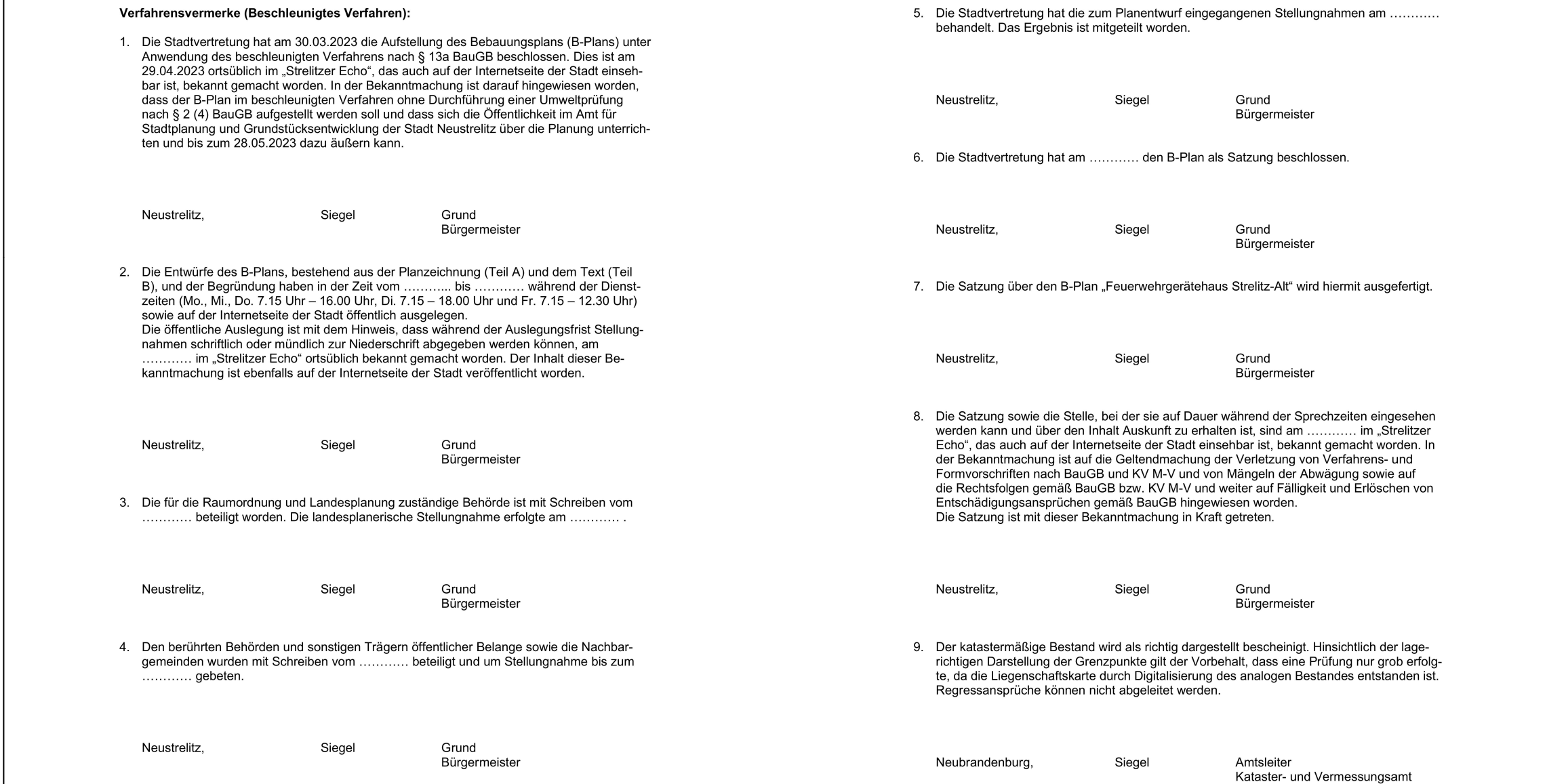


Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77/23 für das Gebiet "Feuerwehrgerätehaus Streitz-LAI", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

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


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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





### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Nr. 77/23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

<b>FD</b>	Flachdach
<b>PD</b>	Pultdach
<b>&lt; 10 °</b>	Dachneigung des Hauptgebäudes als Höchstmaß
<b>max. 7,0</b>	maximale Gebäudehöhe

### Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenzen
158/2	Flurstücksnummer
	Angabe von Abständen in Metern

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschlosszahl
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet-Feuerwehr (SO-FW) Feuerwehrgerätehäuser sowie die erforderlichen Feuerwehrübungsflächen zulässig.

1.2 Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen als Durchschnitt ihrer Höhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

## 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Garagen und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie der Carl-Meier-Straße (einschließlich Kreisverkehr) und vorderer Baugrenze unzulässig. Zur B 96 müssen Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 20 m einhalten.

### 3. Grünordnerische Festsetzung

3.1 Für die anzupflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume zu verwenden, vor Beschädigungen zu schützen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für abgängige Bäume ist innerhalb eines Jahres eine Nachpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die gemäß Satz 1 festgesetzte Anpflanzung von Bäumen ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. ein Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung umzusetzen.

3.2 Auf den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen soll eine standortgerechte Pflanzung mit insektenfreundlichen Gehölzen erfolgen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

3.3 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbelastet ist) innerhalb der privaten Grünfläche zur Versickerung zu bringen.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung

4.1 Pultdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90 % mit Materialien zur Nutzung von Solarenergie oder begrünt auszubilden. Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90 % begrünt auszuführen. Ergänzt werden dürfen alle Gründächer um Materialien zur Nutzung von Solarenergie. Die Gesamtheit aller Dachflächen der Hauptgebäude muss mindestens zu 60 % begrünt ausgeführt werden.

Dächer von nicht in Hauptgebäuden integrierten Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 20 Grad nicht überschreiten.

4.2 Die Ausführung der Fassade der Hauptgebäude darf in Holz, begrünt oder mit verputzten Fassaden in einem hellen bis mittleren Farbton erfolgen. Eine Kombination der Materialien ist ebenfalls zulässig.

4.3 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder aus transparent gestalteten Holz- oder Metallzäunen (außer Maschendrahtzäune) zulässig.

4.4 Von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach Nr. 4.1 bis 4.3 können neben den dort aufgeführten weitere städtebaulich vertretbare Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Gemäß § 11 Denkschutzgesetz M-V ist 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

5.2 Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, insbes. §§ 8 ff.) i. V. m. dem Landeswassergesetz M-V (LWaG, insbes. § 5) ist die Benutzung von Grundwasser und oberflächengewässern (z. B. Entnahme, Absenkung, Einleitung von Niederschlagswasser befestigter/bebauter Flächen) in Abhängigkeit von der Art der Benutzung erlauben- oder anzeigepflichtig. Zuständige Behörde ist gemäß §§ 106 und 107 LWaG die untere Wasserbehörde des Landkreises MSE.

5.3 Gemäß § 18 (1) des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG-M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Deren Beseitigung sowie Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, wobei die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten zulassen kann. Ausgenommen hiervon sind u. a. Bäume in Hausgärten (außer Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, und Buchen), Obstbäume (außer Walnuss und Eskkastanie), Pappeln,

5.4 Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, hat außerhalb der Brut- und Vermehrungszeiten (März bis Juli) stattfinden. Sollte das aus zwingenden bautechnischen Gründen nicht möglich sein, muss das Baufeld vor Beräumung auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Tierarten untersucht werden. Das Protokoll der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MSE unaufgefordert zuzusenden.



# Residenzstadt Neustrelitz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**B-Plan Nr. 77/23 „Feuerwehrgerätehaus Strelitz-Alt**

Entwur

M 1 : 1000

Stand: Oktober 2025

