



SATZUNG DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG Bebauungsplan Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist, sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GOBI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GOBI. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO)
SO 1 Sondergebiet mit Nummer (zulässige Nutzung gemäß textlicher Festsetzung)
2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Anl Anlegerstege
St PKW-Stellflächen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
15,5 Höhen-Bezugspunkt in m über NHN (DHHN 2016)
GR 970 m² Grundfläche als Höchstmaß
GR (2) 50 m² Grundfläche 2 als Höchstmaß (gemäß textlicher Festsetzung)
TH 3,5 Trauhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
FH 10,0 Firthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
private Verkehrsfläche
Ein-/ Ausfahrten
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche, Zweckbestimmung:
p / ö private / öffentliche Grünfläche
6. Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
Wasserfläche

Text - Teil B
I. Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1; 11; 14 und 12 Abs. 6 BauNVO)
Bootsschuppen sind als Einzel- und Doppelschuppen sowie als Zwischenstände zulässig. Zwischenstände sind Bootsschuppen mit je einem wasserseitigen Tor, die sich zwischen Doppel- oder Einzelschuppen befinden und die sich den benachbarten Doppel- bzw. Einzelschuppen in Höhe und Breite deutlich unterscheiden.
1.1.1 Die Zweckbestimmung des SO 1 "Bootsschuppen" liegt in der Unterbringung von Bootsschuppen, die vornehmlich durch natürliche Personen für den Freizeit-Wassersport genutzt werden.
1.1.2 Zulässig sind:
- Bootsschuppen, die durch natürliche Personen zur Lagerung von Booten oder sonstigen Wassersportgeräten genutzt werden,
- ebensolche Bootsschuppen, wenn sie gemeinschaftlich genutzt werden (etwa durch Sportvereine), oder wenn sie durch Behörden oder die gewerbsmäßige Fischerei genutzt werden,
- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung und
- Hafenbecken.
1.1.3 Unzulässig sind:
- Bootsschuppen zur gewerblichen Lagerung von Booten, - PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge
1.1.4 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:
- Hütten, Schuppen, Abstellgebäude und sonstige Verschläge, die keine Bootsschuppen sind, - Wintergärten, - Terrassen von mehr als 7 m² Größe
In besondere folgende Nebenanlagen sind hingegen zulässig:
- Anlegerstege,
- Kleinflächtige Terrassen mit bis zu 7 m² Größe
1.2.1 Die Zweckbestimmung des SO 2 "Fischerhof" liegt in der Unterbringung fischereiwirtschaftlicher und gastgewerblicher Nutzungen.
1.2.2 Zulässig sind:
- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der gewerbsmäßigen Lagerung von Booten, - Sport- und Speisewirtschaften, - Ferienwohnungen und
- Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche zur Vermarktung von Fisch und Fischerzeugnissen. Auf bis zu 30 % der Verkaufsfläche sind als Nebensortiment außerdem sonstige Erzeugnisse aus Aquakulturen sowie Souvenirartikel zulässig.
1.3.1 Die Zweckbestimmung des SO 3 "Wassersport" liegt in der Unterbringung sozialer, kultureller und sportlicher Einrichtungen im Rahmen des Wassersports.
1.3.2 Zulässig sind:
- Vereins- und Gemeinschaftshäuser zur sozialen, kulturellen und sportlichen Nutzung und
- Anlagen zur nichtgewerblichen Lagerung von Booten und Sportgeräten.
1.3.3 Unzulässig sind PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge
1.4.1 Die Zweckbestimmung des SO 4 "Zugangs-Stege" liegt in der Unterbringung von Stegen, die den Zugang zu den anliegenden Bootsschuppen gewährleisten.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 5, § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO)
2.1 Ausschlaggebend für die Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die zeichnerisch festgesetzten Bezugshöhen. Dabei sind jene Bezugshöhen maßgeblich ("Höhen-Bezugswerte" mit metrischem Wert über NHN), welche den geringsten Abstand zur jeweiligen baulichen Anlage aufweisen. Veränderungen im Gelände, etwa durch Aufschüttungen, haben keinen Einfluss auf die festgesetzte Bezugshöhe. In Fällen, wo sich mehr als eine Bezugshöhe im identischen Abstand zur baulichen Anlage befinden, ist der niedrigste Wert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen für die Ermittlung der zulässigen Höhe anzuwenden.
2.2 Als Trauhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach.
2.3 Die Firthöhe gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches.
2.4 Die Breite von Einzel- und Doppelschuppen ist auf 7,0 m begrenzt. Die Breite von Zwischenständen ist auf 2,5 m begrenzt.
2.5 In den SO 1 "Bootsschuppen" festgesetzten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch die zulässigen Nebenanlagen um, die für die jeweiligen (Teil-) Baugebiete festgesetzte Grundfläche 2 (GR 2) überschritten werden.
3. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
In den festgesetzten Wasserflächen ist die Errichtung von Steganlagen jeglicher Art unzulässig.
4. Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
4.1 Für die Einrichtung von Elektro- und Heizungsinstallations ist eine Mindesthöhe von 15,42 m NHN zu berücksichtigen.
4.2 Innerhalb des SO 2 sind Räume von Gebäuden, die sich vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense befinden und als Schank- bzw. Speisewirtschaft oder als Ferienwohnung genutzt werden, nur mit einer OKFT (Oberkante Fertigfußboden) über der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zulässig.
4.3 Räume von Gebäuden im SO 2 und SO 3, die unterhalb der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zulässig sind, sind als flutbar und flutangepasst auszuführen.
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauB)
Die mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der anliegenden Nutzerkreise und deren zuständigen Ver- und Entsorgungssträgern mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beladen.

