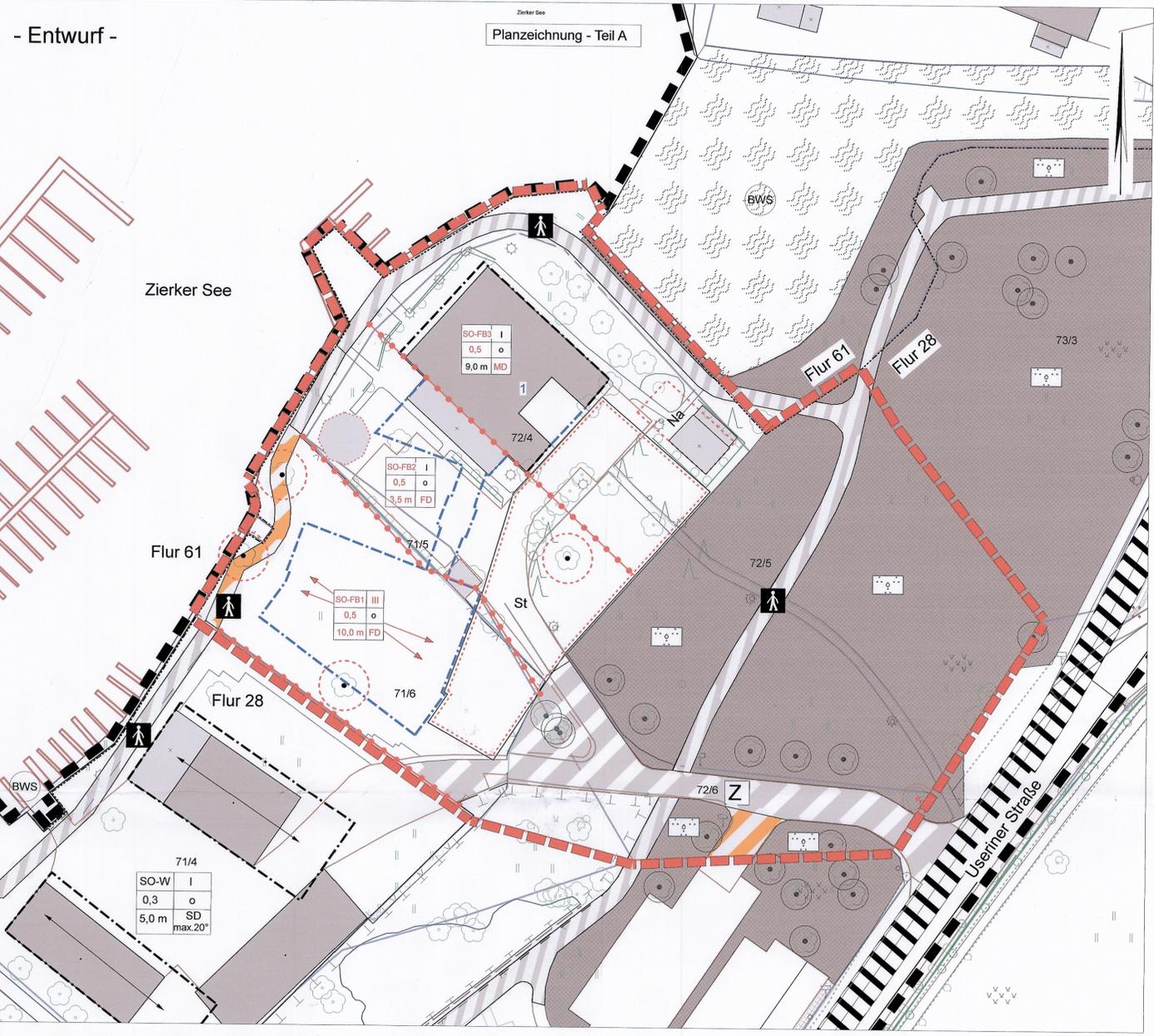


Satzung der Stadt Neustrelitz über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/91 und die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Uferzone Zierker See"

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. 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 (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 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.

- Entwurf -



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.
- 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 in der Zeit vom 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 des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll, am im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.
- Den Nachbargemeinden wurden am die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am die 2. Änderung des B-Plans als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 5 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über die 2. Änderung des B-Plans „Uferzone Zierker See“ wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei 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“, 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 Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Der von der Satzung über die 2. Änderung des B-Plans erfasste katastermäßige Bestand der Flur 28 (Gemarkung Neustrelitz) wird als richtig dargestellt bescheinigt. 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.

Planzeichenerklärung

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

- SO** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
 - 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
- ▬▬▬** Bahnanlagen

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
- zu fällender 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

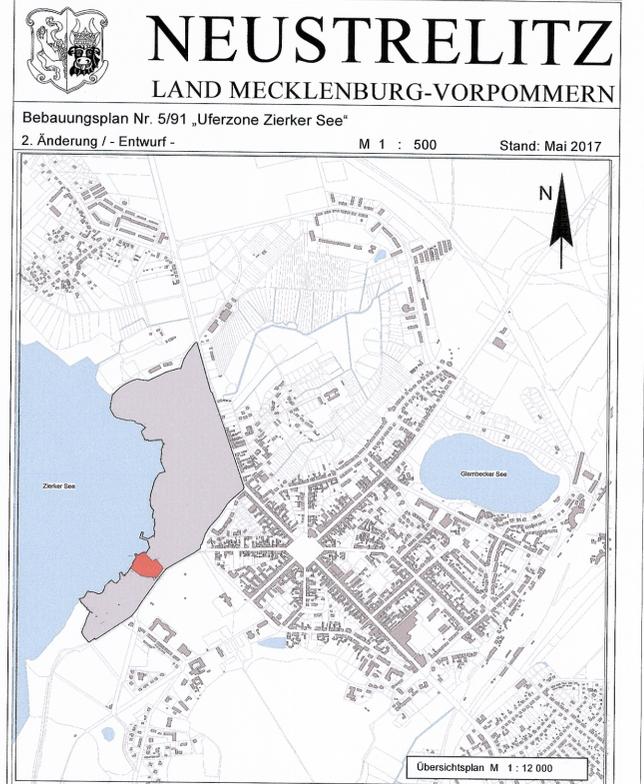
- vorhandene bauliche Anlagen
- geplanter Abriss
- Flurgrenze
- 72/4** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- 5,0** Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Metern
- ♣** Baum- und Strauchbestand lt. Befliegung 2011

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.
- 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.
- 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 anthrazit Ziegeleindeckung 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 Pastellönen 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 aus 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 Übernahme**
7. 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 in ihrem Geltungsbereich vollständig die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5/91 "Uferzone Zierker See".



Satzung der Stadt Neustrelitz über den Bebauungsplan Nr. 5/91 und die örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Uferzone Zierker See“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art.12 OLG-Vertr. Änd. G. vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V 1998 S.468), zuletzt geändert durch 1.AndG-LBAuO M-V vom 28.03.2001 (GVBl. M-V 2001 S.60) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz vom 22.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5/91 einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften für das Gebiet „Uferzone Zierker See“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen



Teil A-Planzeichnung

Zierker See

- 1. Die Stadtvertretungsverordnung hat am 15.04.91 die Ausfertigung des Bebauungsplans (B-Plan) beschlossen. Dies ist am 17.04.91 ersichtlich im „Neustrelitzer“ behördemässig veröffentlichten Ergebnis hierzu hat die Stadtvertretung am 27.01.94 beschlossen, den Geltungsbereich des B-Plans zu erweitern, was am 06.04.94 schließlich im „Neustrelitzer Echo“ behördemässig wurde.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.F.F. vom 08.12.86 mit Schreiben vom 13.02.97 bestätigt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am 15.04.97.
- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 21.03. - 26.04.96 durch öffentlichen Auslegung eines Vorentwurfs zum B-Plan statt. Dies ist am 06.03.96 im „Neustrelitzer Echo“ behördemässig bekannt gegeben worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte durch öffentliche Auslegung vorgeschlagener Änderungen bei der Stadtvertretung im Rahmen eines ersatzweise abgehaltenen Vorentwurfs am 14. bzw. 10.02.97 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12.04.97.
- 4. Die Auflegung der Bürger und der Stellengremien der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Abwägungsbeschlusses der Stadtvertretung am 29.01.98 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist mitgeteilt worden.
- 5. Die Stadtvertretung hat am 07.01.98 den Entwurf des B-Plans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 6. Die Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben die Zeit vom 02.06.98 bis zum 02.07.98 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 7.15 - 16.00 Uhr; Di. 7.15 - 18.00 Uhr; Fr. 7.15 - 12.30 Uhr) nach § 1 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen zum Planentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.98 im „Neustrelitzer Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden.
- 7. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 02.06. - 02.07.98 vorgebrachten Anregungen am 22.07.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 02.06.98 - 02.07.98 aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 13.08.99 gebilligt worden. Dabei haben die Entwurfs des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung in der Zeit vom 01.06. bis zum 30.06.99 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 9.00 bis 13.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr) nach § 1 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen zum Planentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.05.99 im „Neustrelitzer Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden.
- 9. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen am 02.07.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 10. Der Entwurf des B-Plans ist nach der öffentlichen Auslegung vom 01.06.99 - 30.06.99 erneut geordnet worden. Die Stadtvertretung hat am 03.08.00 Änderung des Entwurfs der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die geänderten Entwurfs des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 17.07. bis zum 31.07.00 während der Dienstzeiten (Mo., Mi., Do. 9.00 bis 13.00 Uhr) nach § 1 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen zum Planentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.07.00 im „Neustrelitzer Echo“ öffentlich bekannt gemacht worden.
- 11. Die Stadtvertretung hat die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen am 22.07.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 12. Der käufentstehende Bestand an Flurstücken und Flurstücksteilungen am 07.07.00 ist als richtig festgestellt worden. Hinsichtlich der heranziehenden Dauerfrist der Grenzlinie gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur möglich ist, da die rechtsverbindlichen Flurstückkarten der Flur 22 und der Flur 28 im Maßstab 1:199 vorliegen.
- 13. Der B-Plan „Uferzone Zierker See“ einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.07.00 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
- 14. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wurde am 22.07.00 als Satzung beschlossen.
- 15. Die Satzung über den B-Plan einschließlich der örtlichen Gestaltungsvorschriften wird hiermit ausfertigt.
- 16. Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Schaltzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.08.00 im „Neustrelitzer Echo“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorkaufs- und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und vom Minister der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und vom Minister der Abwägung hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.08.00 in Kraft getreten.

Planzeichenerklärung

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

WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
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)

o,6	Grundflächenmaß
0,8	Zahl der Vollgeschosse als Zwergmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
7 m	Maximale Gebäudehöhe (Oberkante) über angrenzender Verkehrsfläche

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

o	offenes Bauwerk
g	geschlossene Bauwerke
h	halboffene Bauwerke (siehe Text, Festsetzungen Nr. 1.8)
h	Baugrenze
h	Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

□	Flächen für den Gemeinbedarf
□	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

□	Strassenverkehrsflächen
□	Strassenbegrenzungslinie
□	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P	Parkplatz
V	Verkehrsberuhigter Bereich
V	Öffentlicher Wanderweg
←	Ein- und Ausfahrbereich
	Bahnstrecke

Hauptstrassen- und Hauptwasserleitungen (§ 2 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	vorhandene Abwasserleitung, unterirdisch
—	vorhandene Fernwärmeleitung, unterirdisch
—	vorhandene Wasserleitung, unterirdisch
—	vorhandene Gasleitung, unterirdisch
—	vorhandenes 20 KV - Kabel, unterirdisch

Grundflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□	Grundflächen
□	Zweckbestimmung
□	private Vorgärten
□	private Zufahrten
□	private Parkplätze
□	Grunderwerb
□	öffentlich / privat

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

□	Zweckbestimmung
□	Bahn
□	Bundeswasserstraße (nachrichtliche Übernahme lt. § 9 Abs. 6 BauGB)

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

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text, Festsetzungen)
□	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
□	zu erhaltende Einzelbäume
□	anupflanzende Einzelbaum
□	anupflanzende Strauchhecken
□	anupflanzende Klettergehölze / hochwachsende Sträucher (Flaasdenbegrenzung)

Regelungen für die Stadtbildung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, 17 § Abs. 1 BauGB)

□	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

Sonstige Planzeichen

ST	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
AB	Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
AB	A - des Grundstückseigentümers des Flurstücks 1/21 der Flur 22 und B - des Wasser- und Bodenwertes „Östliche Ufer“ und der Stadt Neustrelitz
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

→	Festrichtung des Hauptbaukörpers
SD	Sandrad
KW	Körperwand
WD	Wand
FD	Flur
PD	Publikum

Dachung als Mindest- und Höchstmaß

30° - 48°	Dachung als Mindest- und Höchstmaß
max. 20%	Dachung als Höchstmaß

Darstellung eines Normkartrats

□	vorhandene bauliche Anlagen
□	geplanter Abriss

78	Flurstücknummer
□	Flurstücksgrenzen
□	Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Gewässer II. Ordnung gemäß § 81 LWaG (siehe Text, Festsetzungen Nr. 4.4)
□	Bodenvermessung aufgrund Abhängigkeiten (siehe Pkt. 4.4 Begründung)

Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundmaßstabes (s.1. Festsetzung Nr. 4.3)

□	Grundwasserstände (Landesamt des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur)
---	--

Grundwasserstände (Landesamt des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur)

□	Hauptbaukörper
□	Gebäude
□	max. Gebäudehöhe (OKO)
□	Dachform, Dachneigung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen

- 1.1. In den besonderen Wohngebieten sind alle Ausbauten, die nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Übersicht der Erdgeschosses sind hier zur Wohnlagen allgemein zulässig und sonstige Vorhaben im Sinne von Satz 1 nur ausnahmsweise zulässig.)
- 1.2. In den Mischgebieten sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
 - Gastwirtschaften,
 - Tavernen,
 - Kneipen,
 - Spielplätze,
 - Vergnügungsgärten.

In den Mischgebieten, in denen eine zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt ist, sind überhalb der Erdgeschosses andere Nutzungen als Wohnung nur ausnahmsweise zulässig.

- 1.3. In den Sondergebieten für Wassersport sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:
 - Bootschuppen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Versteckgebäude,
 - ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Pensionen bzw. Ferienwohnungen, sofern sie mit einer Schank- und Speisewirtschaft räumlich und funktional verbunden sind.

- 1.4. In den Sondergebieten für Freizeit und Erholung/Tourismus sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke,
 - Bootschartenbetriebe (Marina) einschließlich Bootschuppen, ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen zur Reparatur von Booten,
 - Pensionen bzw. Ferienwohnungen, sofern sie mit einer zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung räumlich und funktional verbunden sind,
 - Läden mit Warensortimenten aus dem Bereich Wassersport/Tourismus, Wohnungen i.S. § 9 BauNVO.

Die unter dem 2. und 4. Abschnitt des zweiten Halbsatzes aufgeführten Ausnahmen sind in den auf den Flurstücken 7/11, 7/12, 7/21 und 7/22 der Flur 28 festgesetzten Sondergebieten (Bereich "Bootsbau") nicht anzuwenden.

- 1.5. In den Hafengebieten sind allgemein zulässig:
 - Bootschartenbetriebe (Marina) einschließlich Schiffquartieren, ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohngebäude bzw. Wohnungen,
 - Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke,
 - sonstige wassergebundene Gewerbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes/Ferienwohnungen.

Darüber hinaus sind in den einzelnen Hafengebieten folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- im SO H 1: Betriebe und Anlagen der Binnenfischerei;
- im SO H 2: Anlagen zur Reparatur von Booten, Bootschuppen, zentrale Energieversorgungsanlagen für Boote, Sanitärgebäude, Hafenerweiterung, Touristeninformation;
- im SO H 3: Schank- und Speisewirtschaften, Pensionen, sofern sie mit Schank- und Speisewirtschaften räumlich und funktional verbunden sind.

In SO H 2 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind Einzelhandelsbetriebe folgenden Branchen nicht zulässig:

- Autos, Motorräder,
- Buchhandel,
- Brennstoffe,
- Nahrung- und Genussmittel,
- Utensilien, Schmuck,
- Schwämme, Backofen, Büchereibedarf,
- Drogen, Parfümerien,
- Hifi, Elektroartikel,
- Handhabwaren, Glas, Porzellan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Bereich von 7 m ab Bötungsgehörte von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedung) freizuhalten. Ausgenommen ist hiervon der Bereich, in dem sich bereits bestehende bauliche Anlagen befinden.

4.5. Gemäß § 39 LWaG soll unbelastetes Niederschlagswasser von Anlagen, bei dem es anfallt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

5.1. Für die Grundstücke im besonderen Wohngebiet Zierker Straße 13 - 32b sowie Einzelhandelsbetriebe folgenden Branchen nicht zulässig:

- Autos, Motorräder,
- Buchhandel,
- Brennstoffe,
- Nahrung- und Genussmittel,
- Utensilien, Schmuck,
- Schwämme, Backofen, Büchereibedarf,
- Drogen, Parfümerien,
- Hifi, Elektroartikel,
- Handhabwaren, Glas, Porzellan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

1.6. Die Trasse der Gebäude in den Mischgebieten mit zweiseitiger festgesetzter zweigeschossiger Bebauung muß mindestens 5,5 m und maximal 6,0 m betragen. Bräunungsplan ist die Höhe der die Grundstücke einschließenden Verkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses dieser Gebäude darf maximal 50 cm über diesem Bräunungsplan betragen. Abweichungen können, sofern sie nicht mehr als 10% der Maße gemäß Satz 1 betragen, ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.7. In den Sondergebieten (SO) sowie in den Mischgebieten (MI) westlich der Zierker Nebenstraße sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:
 - Gärten nicht zulässig und können
 - Nebenanlagen und Stellflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenmaßen (GRZ) durch Garagen, Nebenanlagen ist in den SO und MI B. Satz 1 nicht sowie durch Stellflächen nur ausnahmsweise zulässig. In den Mischgebieten östlich und nördlich der Zierker Nebenstraße bzw. westlich der Penzliner Straße können Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß Satz 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8. Ist ausschließlich eine halboffene Bauweise festgesetzt, müssen bauliche Anlagen jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze herangeführt werden. Grenz des Grundstückes sind an eine öffentliche Verkehrs- bzw. Wasserfläche kann ein Herabhang an der Grenze ausnahmsweise zugelassen werden.

1.9. Baugruben um Einzelhandelsbetriebe dürfen ausnahmsweise durch Abwässer u. überschritten werden. (Bezüglich der Errichtung von Auswahngemeinschaften siehe auch Pkt. 4.2.)

Ein Zierkerstrasse bzw. Vorpommern von Gebäuden von den östlich der Zierker Nebenstraße festgesetzten Baulinien bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Grünbereichliche Festlegungen

2.1. Die als "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Rahmen des B-Plans festgesetzten Flächen sind wie folgt zu entwickeln bzw. zu gestalten:

- a) Flächen südlich der Grenze bzw. SO H 1 bis zur südlichen Grenze des B-Plans:
 - Herabhaltung parkartiger Baumgruppen in harmonischem Wechsel mit Rasenflächen unter Einbeziehung der öffentlichen Grundflächen,
 - Errichtung eines parkgerechten Baumbestandes, in dem Eschen, Sommerleinden und Rotkiefern dominieren.
- b) Flächen nördlich der Grenze (Gewässer II. Ordnung) bis zur südlichen Grenze des B-Plans:
 - Errichtung eines Naturerlebnisraums durch gezielte Sukzession (bei auf zusammenhängender Wiesenfläche) in Form der Schaffung verschiedener, zusammenhängender ökologischer Hilgel sowie Mähen und Herabhaltung eines Naturerlebnisraums einschließlich der waldgerechten Erhaltung von Auenbeständen auf den See.

2.2. Für die neu zu pflanzenden Bäume sollen standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) verwendet werden.

2.3. In dem Bereich der öffentlich zugänglichen Flächen dürfen Arten, die für den menschlichen Verkehr ungenehmigbar bzw. giftige Teile enthalten, nicht gepflanzt werden.

2.4. Die öffentlichen Parkplätze sind mit einem Baueinsatz von 5 x 9 m anzulegen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1. Fassaden von aufgrund dieses Bebauungsplans errichteten Gebäuden sind in hellem bis mittlerem Naturton zu verputzen. Bestehende Hauptgebäude in den MI- und WB- Gebieten sind, sofern sie nicht als zu beseitigen gekennzeichnet sind, in ihrer ursprünglichen Fassadenfarbe zu erhalten. Sofern die II. Baugebietsfestsetzung zulässige Nutzung nicht unmittelbar ist, können von Satz 2 Ausnahmen zugelassen werden.

3.2. Die festgesetzte Dachneigung in den Baugebieten kann ausnahmsweise über- unterschritten werden, sofern es sich um bestehende und nicht als zu beseitigen gekennzeichnete Gebäude handelt. Die Dachneigung der in den Sondergebieten somit zulässigen Gebäude mit mehr als 20 Grad ist mit Schilf bzw. roten Ziegeln, die der übrigen Gebäude mit dunkelroten Farben (Dachoberfläche aus Dachpappe oder Metall bzw. ausnahmsweise alternative Verkleidungsmaterialien) auszuführen. In den übrigen Baugebieten sind für die geneigten Dächer nur rote bis rotbraune Ziegeldachungen zulässig, sofern eine (Unterstützung der Dachneigung gem. Satz 1 bzw. eine aus- nahmsweise zulässige alternative Dachform keine anderen Materialien erfordert) (s. auch Satz 2, 3. Halbsatz).

3.3. Einfluchtungen in den Sondergebieten sind, sofern sie höher als 0,70 m errichtet werden, nur ausnahmsweise (in transparenter Form) in maximaler Höhe von 2 m zulässig. In den Mischgebieten westlich der Zierker Nebenstraße sind Einfluchtungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, ausnahmsweise - dort wo keine Schutzmaße auf den bzw. von See besterhöht werden - bis 1,5 m zulässig. Einfluchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich nicht aus Beton oder Kunststoff (außer Mädechenbeton) errichtet werden.

3.4. In den Sondergebieten sowie auf den Grundflächen westlich der Zierker Nebenstraße sind Bäume, Sträucher bzw. sonstige Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,7 m nur ausnahmsweise gepflanzt werden, es sei denn, sie sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt worden (siehe Pkt. 4 der Begründung).

3.5. Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nicht höher als 2 m sowie nicht größer als 0,5 m² errichtet werden. Außerhalb der Stelle der Leistung (Grundstücksflächen) dürfen sie nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1. Gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V ist der Finder archäologischer Denkmäler bzw. auffälliger Bodenverfärbungen sowie der Leiter der entsprechenden Arbeiten, der Grundstücksbesitzer oder zulässige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, für die Benachteiligung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und die Sicherung der Fundstelle verantwortlich. Der Fund und seine Fundstelle sind in unveränderter Weise zu erhalten. Diese Verpflichtung erfolgt flut Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

4.2. Für die entsprechend als Einzelhandelsbetriebe gekennzeichneten baulichen Anlagen gilt das Denkmalschutzgesetz M-V von 06.09.98 (insbesondere §§ 6-9). Auf § 5 dieses Gesetzes über die Denkmalschutz ist nicht anzuwenden. Insbesondere findet § 7 DSchG M-V Anwendung, d.h. jegliche Veränderung an Denkmälern ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

4.3. Bei baulichen Vorhaben bzw. nach LBAuO M-V ausnahmsweise genehmigten Vorhaben im Umgebungsgebiet von bis zu 25 m des im B-Plan dargestellten Lagerpunktes ist das Landesvermessungsamt M-V zu konsultieren. Bei Gefährdung des Lagerpunktes sowie der in diesem Bereich befindlichen unterirdischen Festwerke durch dieses Vorhaben ist gegenüber diesem Amt ein Antrag auf Verlegung zu stellen. (Grundlagenvermessungs- und Katastergesetz M-V)

4.4. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Bereich von 7 m ab Bötungsgehörte von jeglicher Bebauung (einschließlich Einfriedung) freizuhalten. Ausgenommen ist hiervon der Bereich, in dem sich bereits bestehende bauliche Anlagen befinden.

4.5. Gemäß § 39 LWaG soll unbelastetes Niederschlagswasser von Anlagen, bei dem es anfallt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden.

5. Hinweise

5.1. Für die Grundstücke im besonderen Wohngebiet Zierker Straße 13 - 32b sowie Einzelhandelsbetriebe folgenden Branchen nicht zulässig:

- Autos, Motorräder,
- Buchhandel,
- Brennstoffe,
- Nahrung- und Genussmittel,
- Utensilien, Schmuck,
- Schwämme, Backofen, Büchereibedarf,
- Drogen, Parfümerien,
- Hifi, Elektroartikel,
- Handhabwaren, Glas, Porzellan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.2. Das gesamte Plangebiet außer die Grundstücke nördlich der Flurstücke 9/1 bzw. 39, 40, 41 der Flur 28 (Penzliner Straße) sowie südlich der Flurstücke 7/21 der Flur 28 (ab Uferlinie Straße 1 - "Bootsbau") liegt im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes der Stadt Neustrelitz (Sanierungsplanung vom 10.08.94).

5.3. Flächen außerhalb der vor Aufstellung des B-Plans bereits vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die sich in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See befinden, liegen innerhalb des Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V). Für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.4. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.5. Für die Grundstücke im besonderen Wohngebiet Zierker Straße 13 - 32b sowie Einzelhandelsbetriebe folgenden Branchen nicht zulässig:

- Autos, Motorräder,
- Buchhandel,
- Brennstoffe,
- Nahrung- und Genussmittel,
- Utensilien, Schmuck,
- Schwämme, Backofen, Büchereibedarf,
- Drogen, Parfümerien,
- Hifi, Elektroartikel,
- Handhabwaren, Glas, Porzellan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.6. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.7. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.8. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.9. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß § 81 Landeswassergesetz bedingt in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Zierker See freizuhalten. In dem Bereich der Gewässerunterverteilung gemäß § 19 (1) des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) für die Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ermöglichen, findet Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 dieses Paragraphen Anwendung, d.h. diese Festsetzungen sind als Ausnahme von § 19 (1) zulässig (siehe Punkt 6.4. der Begründung).

5.10. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Gewässer II

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 (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 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.



Verfahrensvermerk (Beschlussfähiges Verfahren):

- 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 örtlich im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, bekannt gemacht worden.
- Am 21.11.2015 wurde örtlich 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 – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausliegt.
- 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 – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 12.30 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedem an 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 Umweltsprache nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll, am 19.12.2015 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, örtlich bekannt gemacht worden.
- 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.

- Den Nachbargemeinden wurden am 20.01.2016 die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum 26.02.2016 gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am 07.04.2016 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 – 18.00 Uhr, Di. 7.15 – 18.00 Uhr und Fr. 7.15 – 12.30 Uhr) sowie auf der Internetseite der Stadt erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.05.2016 im „Strelitzer Echo“, das auch auf der Internetseite der Stadt einsehbar ist, örtlich bekannt gemacht worden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden am die Planunterlagen übersandt und um Stellungnahme bis zum gebeten.
- Die Stadtvertretung hat die zum geänderten Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen am behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Stadtvertretung hat am die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde gemäß § 4 (4) der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) am der Kommunalaufsicht angezeigt.
- Die Satzung über die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“ wird hiermit ausgeteilt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
- 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 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.

Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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
- Bauweise
- 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 Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- vorhandene Leitung, Kanal
- vorhandene Leitung, Strom
- 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)

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage
- 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
- Flachdach
- Pultdach
- 22° Dachneigung, zwingend
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Angabe von Abständen bzw. Ausmaßen in Meter
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bezeichnung des jeweiligen Teilgebiets
- Freizuhaltende Sichtfläche

1. Änderung und 1. Ergänzung B-Plan „Uferzone Zierker See“

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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.
 - Im TG 1 darf die Geschosshöhe des 4. Geschosses nicht mehr als 60 % der durchschnittlichen Geschosshöhe der darunterliegenden Geschosse (davon ausgenommen ist das Kellergeschoss) betragen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Im TG 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht ausdrücklich für eine Tiefgarage vorgesehen sind und als dem entsprechenden Fläche festgesetzten 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 Feststellung 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 unzulässig. Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht näher als 5 m an die hintere Grundstücksgrenze heranrücken und auch hier die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtflächen freigehalten werden.
 - Von einer straßenseitigen Baulinie kann zurückgetreten werden, wenn ein markanter Gebäudeteil auf der Baulinie errichtet wird.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - 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.
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und vorzugsweise (sofern es unbeleitet ist) zur Verackertung zu bringen.
 - Örtliche Bauvorschriften lt. § 86 LBAuO M-V zur Gestaltung und zu Abstandsflächen**
 - Im TG 1 sind die Dächer von Hauptgebäuden zu begrünen. Im TG 2 sind Dächer von Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit mehr als 30 m Grundfläche mit antraxter Ziegeldachdeckung 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 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.
 - 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 obere Geschoss mit roter Farbgebung und im TG 2 untergeordnete Fassadenteile in Holz oder Klinker mit roten bis braunen Farbtönen auszuführen sind. Zur Nutzung von Solarenergie dürfen derartige Anlagen auch in die Fassade integriert werden, sofern eine proportionale Fassadengliederung erfolgt und ein signifikanter Fassadenteil verputzt bleibt.
 - Straßenseitige Einfriedungen sind entweder mit Heckeneinfriedungen aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 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. Abwärtend 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.
 - Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen ohne Außenbäume und ohne mittlere Mauerhöhe 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 Trennwand im Sinne des § 30 LBAuO M-V ausgebildet wird.
 - Nachrichtliche Übernahmen**
 - 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 (9) DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
 - Gemäß § 11 DSchG M-V sind die 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“

Die farbig gekennzeichneten Festsetzungen stellen die Änderungen gegenüber des bisherigen Entwurfs der 1. Änderung und 1. Ergänzung dar.



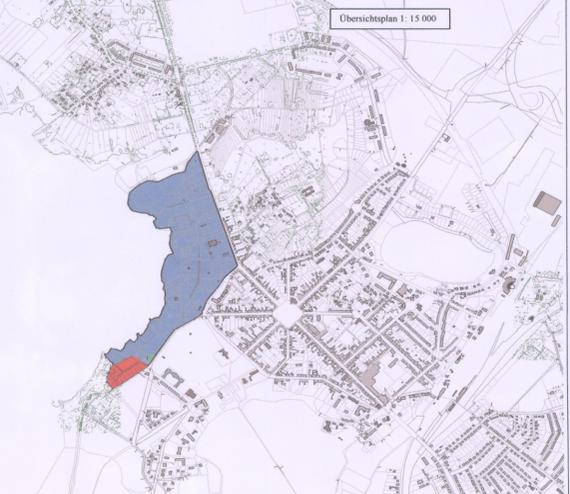
NEUSTRELITZ

LAND MECKLENBURG-VORPOMMERN

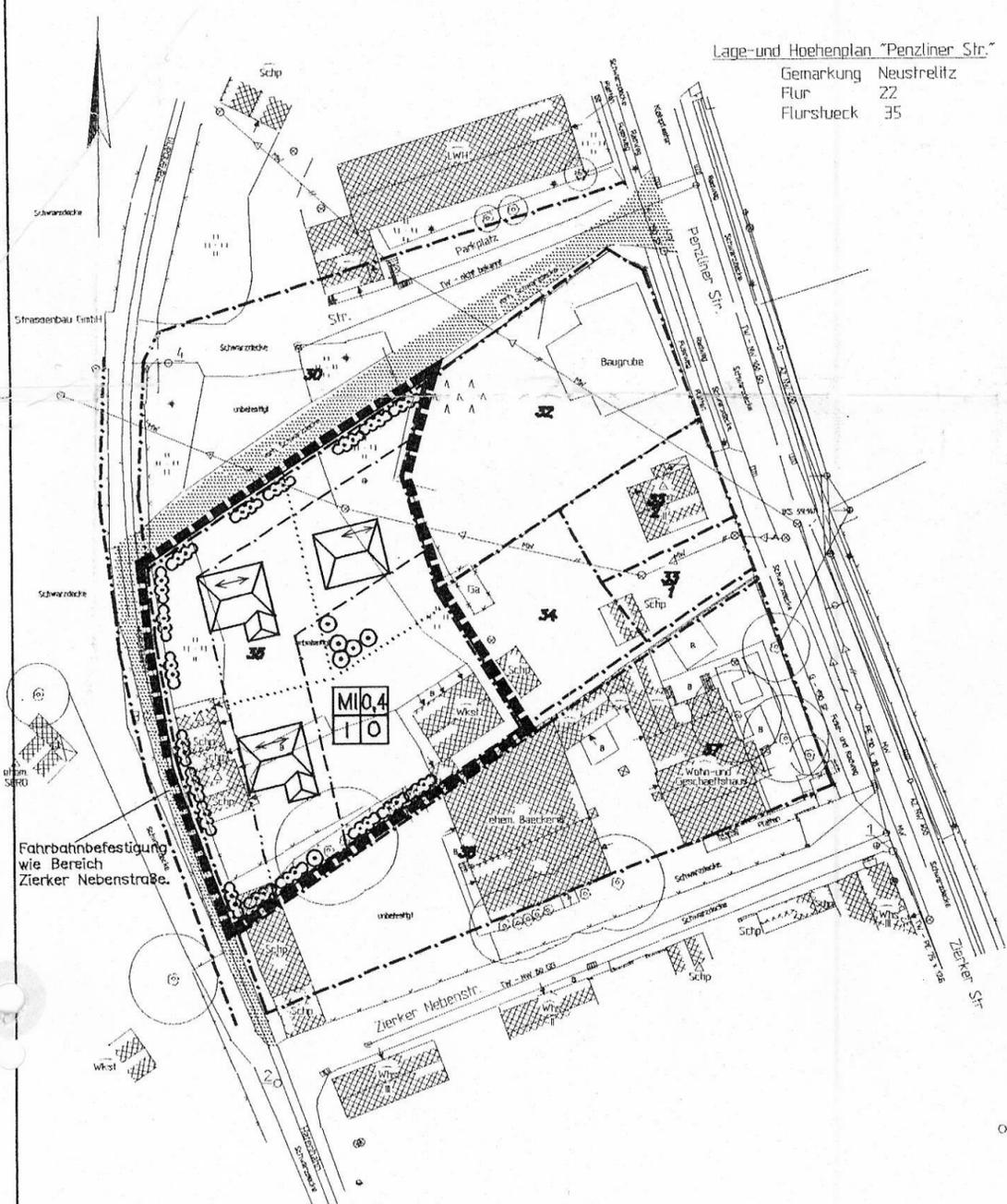
Bebauungsplan Nr. 5/91 „Uferzone Zierker See“

1. Änderung und 1. Ergänzung (geänderter Entwurf) M 1 : 500 Stand: Mai 2016

Übersichtsplan 1:15.000



Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Neustrelitz verlängerte Zierker Nebenstrasse



Textliche Festsetzungen (Teil B)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS

Im Baubereich werden 3 eingeschossige Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Plangebiet darf 10,00 m über der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Darmit ist die Gebäudehöhe niedriger als die der angrenzenden Gebäude in der Penzliner Straße. (OK - First des Hauses von Familie Otte liegt bei 69,63)

Die Traufhöhe darf maximal 3,30 m über der Höhe des angrenzenden Geländes liegen.

Die Außenwandflächen sollen hell gestaltet werden und passen sich damit den Häusern in der Umgebung an.

Für die Wohnhäuser werden Satteldächer mit Dachneigung von 42° festgesetzt.

Die Dachfarbe ist dunkel zu gestalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Für den Ausbau der Wohnstraße ist Pflastermaterial zu verwenden.

Die Müllbehälterstandplätze sind einzugraben.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Am Rand sowie innerhalb der Bau- und Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume in Reihen und Gruppen sowie als Solitärs zu pflanzen.

Die unbebauten Flächen sind zu begrünen. Für die Gehölzpflanzungen wird vorgesehen mindestens je Grundstück einen einheimischen Laubbaum zu pflanzen. (z.B. Trauerweiden)

Entlang der Straße und der Gleise sowie zur Eingrünung der Stellplätze werden Hecken von ca. 1,20 m Höhe vorgesehen.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und bis zu seiner Wiederverwendung vorschriftsmäßig zu sichern.

Der Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken ist zu minimieren durch

- einen hohen Anteil von Vegetationsflächen
- Beschränkungen von Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß.

Verfahrensvermerke

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 beteiligt worden.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neustrelitz, den Leiter des Katasteramtes
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Neustrelitz, den Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 24 Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Neustrelitz, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Festsetzungen Art der baulichen Nutzung	Rechtsgrundlage
MI Mischgebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
I Zahl der Wohngeschosse maximal z.B. 1	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Bauweise	
für die baulichen Anlagen wird eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen TH = 3,30 m über OK Gelände FH = 10,0 m über OK Gleis	
..... Baulinie	
----- Baugrenze	
← Hauptfirstrichtung	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche b.z.w. Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. II BauGB
Gehweg	§ 9 Abs. 1 Nr. II BauGB

Sonstige Planzeichen

- Planungen, Nutzungsregelungen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu pflanzender Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - zu pflanzende Hecke oder Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- geplante Grundstücksgrenze

Übersichtsskizze M 1:10 000



Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Neustrelitz Verlängerte, Zierker Nebenstraße,

AUFTRAGGEBER: Herr Kromholz
Zierker Straße 10
17235 Neustrelitz

AUFTRAGNEHMER: **INGENIEURBÜRO**
Dipl.-Ing. Joachim Thiels
Planung und Beratung im Hoch-, Tief- und Verkehrsraum (1990)
Rudolfstraße 4-6
17235 Neustrelitz
Telefon/Telifax: (03981) 44 37 15

Maßstab: 1:500 Datum: 5/94 Blatt 6