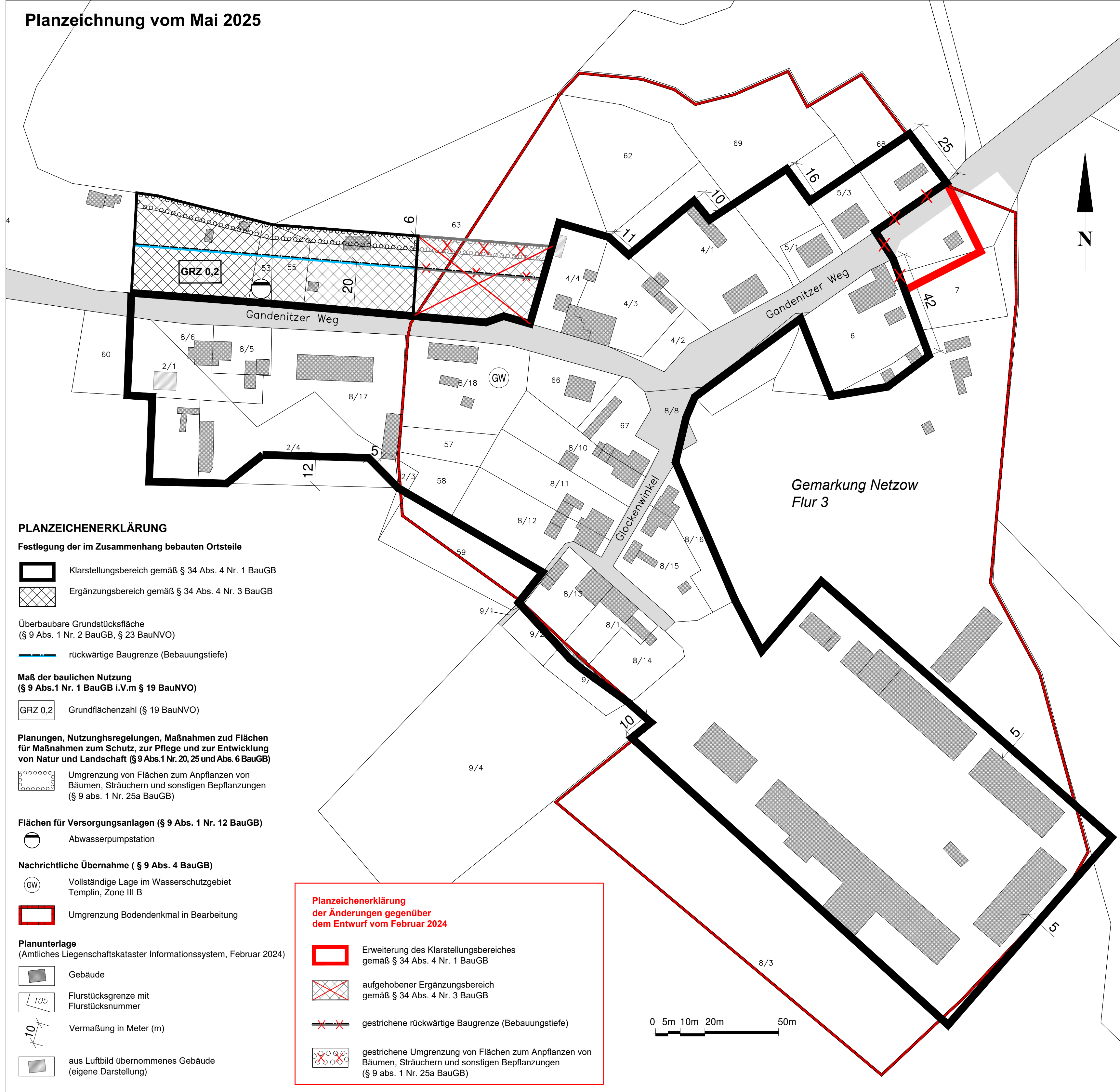


# Planzeichnung vom Mai 2025



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Klarstellungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Abwasserpumpstation

### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Vollständige Lage im Wasserschutzgebiet Templin, Zone III B

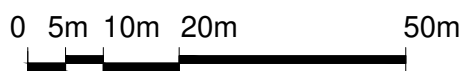
- Umgrenzung Bodendenkmal in Bearbeitung

### Planunterlage (Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem, Februar 2024)

- Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vermaßung in Meter (m)
- aus Luftbild übernommenes Gebäude (eigene Darstellung)

### Planzeichenerklärung der Änderungen gegenüber dem Entwurf vom Februar 2024

- Erweiterung des Klarstellungsbereiches gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- aufgehobener Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- gestrichene rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)
- gestrichene Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25a BauGB)



## Hinweis: Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gegenüber dem 1. Entwurf vom Februar 2024 sind durch rote Schrift bzw. Streichungen kenntlich gemacht.

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Netzow, Stadt Templin

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Templin hat in ihrer Sitzung am ... auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, für die Ortslage Netzow folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Gemäß den in der Planzeichnung (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) und Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die Planzeichnung vom Mai 2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den im amtlichen Liegenschaftskataster enthaltenen Festsetzungen sowie nach § 3 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.
- Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 dieser Satzung bestimmten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Für den Ergänzungsbereich wird nach § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB festgesetzt:

### § 3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

- Für den Ergänzungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.
- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### § 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege, nachstehende Festsetzungen für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Flächen (Ergänzungsbereich) getroffen:

- Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 17-10 großkronige Bäume im Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume und Sträucher erhalten bleiben und in die Pflanzung integriert werden können. Für die Baumplantagen sind die Arten der Pflanzliste I zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. **Zwischen den Bäumen sollen sich Schilf und Staudenfluren feuchter bis frischer Standorte entwickeln. Die Fläche ist dazu von Naturverjüngung frei zu halten und 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).**
- Pro angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbau der Pflanzliste II oder ein hoch/halbstämmiger Obstbaum der Pflanzliste III zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Erhaltene Bestandsbäume können hierbei angerechnet werden, um den Erhalt von Altbäumen Vorrang vor deren Fällung und Ersatz mit langer Entwicklungszeit einzuräumen.
- Bei den festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Standortgerechte einheimische Gehölze sind:

#### Pflanzliste I - Großkronige Laubbäume (Pflanzqualität: 3xv., STU mind. 8-10 cm, m.Db.)

- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Betula pubescens - Moor-Birke
- Populus tremular - Zitter-Pappel

#### Pflanzliste II - Kleinkronige Laubbäume (Pflanzqualität: 3xv., STU mind. 8-10 cm, m.Db.)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

#### Pflanzliste III - Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 10-14 cm, m.Db.)

- Malus domestica - Kultur-Äpfel
- Pyrus communis - Kultur-Birne

- Es sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Hinweise

- Die Innenbereichssatzung mit den Ergänzungsfächen liegt vollständig in der Wasserschutzzone Templin, Zone III B. Die in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 30. Juli 2012 angeführten Bestimmungen und Verbote sind zu beachten.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, insbesondere des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, soll die Bautätigkeit auf die Baufelder des Ergänzungsbereiches begrenzt bleiben. Dies bezieht sich auf die Errichtung von Baustellen, Materiallagern sowie auf das Befahren oder Parken mit Fahrzeugen.
- Gehölzfällungen und die Schnittgutentsorgung sind ausschließlich vom 01. Oktober bis zum 29./29. Februar durchzuführen. Höhenbäume sind frühestens ab 15. November zu fällen.
- Das Satzungsgebiet liegt teilweise in einem Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Im Falle von Baumaßnahmen/Erdarbeiten würden mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälen bedürfen gem. § 9, 19f § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

## Verfahrensvermerke

1. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage von Netzow i. d. F. ... bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung von Templin beschlossen. Die Begründung der Ergänzungssatzung wurde gebilligt.

Templin, ....  
Der Bürgermeister Siegel

3. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage von Netzow, bestehend aus dem Satzungstext und dem Lageplan, wird hiermit ausgefertigt.  
Templin, ....

Der Bürgermeister Siegel

4. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage von Netzow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt der Stadt Templin gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

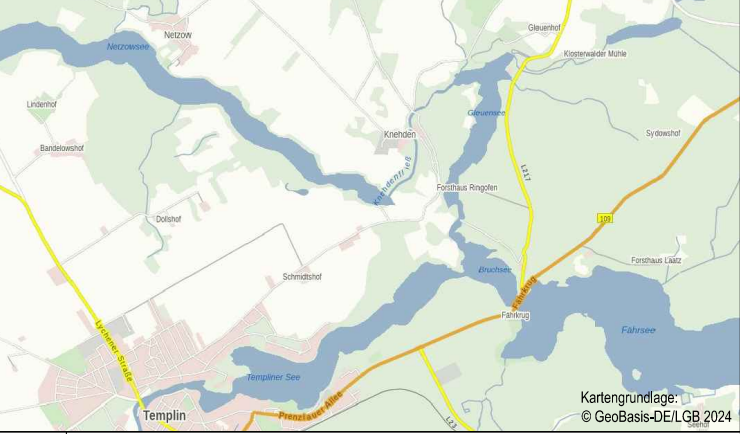
Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Templin, .....

Der Bürgermeister Siegel

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3795), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Übersichtsplan der Stadt Templin mit Darstellung der Lage des Satzungsgebietes (ohne Maßstab)



## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Netzow nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

2. Entwurf  
Stand: Mai 2025  
M 1:1.000