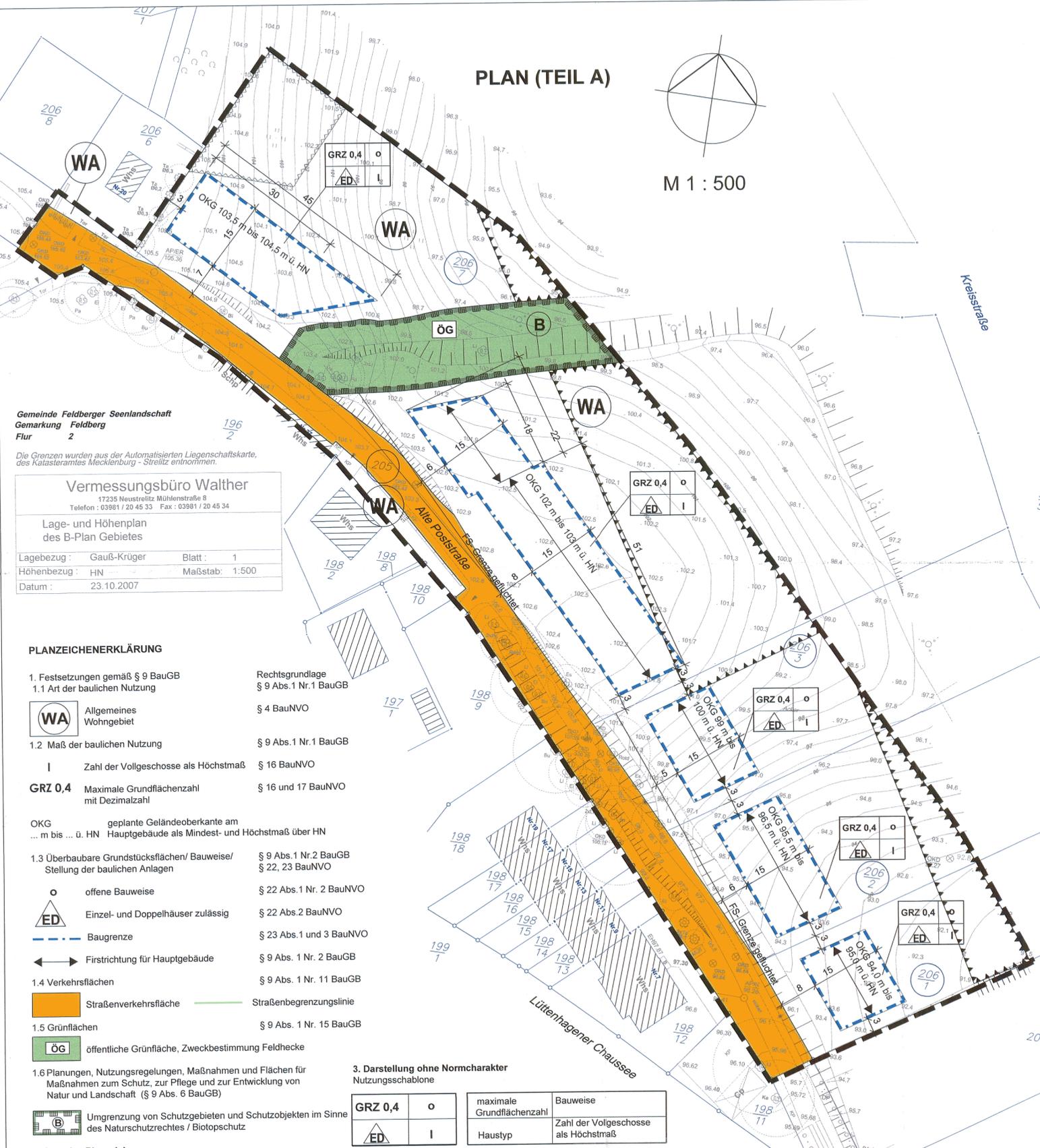
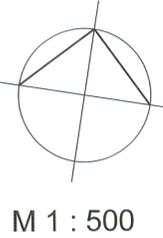


Bebauungsplan Nr.15 "Alte Poststraße" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

PLAN (TEIL A)



Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Gemarkung Feldberg
Flur 2

Die Grenzen wurden aus der Automatisierten Liegenschaftskarte, des Katasteramtes Mecklenburg - Strelitz entnommen.

Vermessungsbüro Walther
17235 Neustrelitz Mühlenstraße 8
Telefon: 03981 / 20 45 33 Fax: 03981 / 20 45 34

Lage- und Höhenplan des B-Plan Gebietes

Lagebezug: Gauß-Krüger Blatt: 1
Höhenbezug: HN Maßstab: 1:500
Datum: 23.10.2007

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
 - GRZ 0,4** Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl § 16 und 17 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22, 23 BauNVO
 - o** offene Bauweise § 22 Abs.1 Nr. 2 BauNVO
 - ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
 - Firstrichtung für Hauptgebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - OG** öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Feldhecke

3. Darstellung ohne Normcharakter
Nutzungsschablone

GRZ 0,4	o	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
ED	I	Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die überwiegend zur Unterbringung von Personen dienend bebaut sind - 30 m Waldabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 04.08.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 04.08.2008
Referatsleiter

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt im
 Südwesten: durch die Alte Poststraße
 Nordwesten: durch das letzte Wohngrundstück an der Alten Poststraße
 Nordosten: durch die offene Ackerlandschaft
 Südosten: durch das bebauten Wohngrundstück 204 der Flur 2 der Gemarkung Feldberg

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom 03.07.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Alte Poststraße" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 werden ausgeschlossen.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.
 - Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m über der niedrigsten am Hauptgebäude geplanten Geländeoberkante liegen. Die Traufhöhe ist gleichzusetzen mit dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut.
 - Die Firsthöhe darf maximal 9 m über der niedrigsten am Hauptgebäude geplanten Geländeoberkante liegen.
 - 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über der niedrigsten am Hauptgebäude geplanten Geländeoberkante liegen.
 - 1.4 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Außenbereiche wie z. B. Terrassen, Balkone, Grill- und Liegeplätze sind vorzugsweise nicht innerhalb der zeichnerisch dargestellten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu errichten.
 - 1.5 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)
 - Auf den unversiegelten Grundstücksflächen ist pro / 100 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von 2 Stk. einheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstgehölzen (Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm mit einer offenen Baumscheibe von 25 m²) vorzusehen. Alternativ kann 1 Baum und 30 m² Strauchpflanzung (2 Stück Strauch pro m², 2 x verpflanzt ohne Ballen) gepflanzt werden.
 - Es ist eine Bewässerung von mindestens 6 x jährlich über einen Zeitraum von 4 Jahren zu sichern.

Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:

Bäume:	Sträucher:			
- Vogelbeere	- Roter Hartriegel	- Pappulweide	- Schlehe	
- Feldahorn / Bergahorn	- Birke	- Hasel	- Pfaffenhütchen	- Hundsrose
- Gem. Rosskastanie	- Wallnuss	- Weißdorn	- Johannisbeere	- einf. Schneeball

- Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)
 - Der Eingriff durch bauliche Anlagen in den Wurzelbereich von Bäumen ist unzulässig. Als Wurzelbereich gilt der Traubereich plus 1,5 m.
 - Die Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind durch Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind zu beantragen.
 - Alle Baum- und Strauchpflanzungen, die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme dienen, sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Verlust von Bäumen, die dem Ausgleich von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen dienen, sind diese im unmittelbaren Umfeld in gleicher Qualität, Art und Größe, wie ursprünglich festgesetzt, zu ersetzen.

2. Hinweise

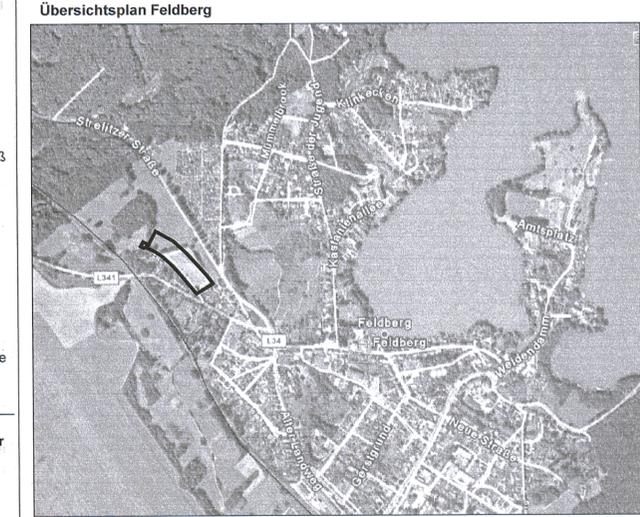
- Baumfällungen sind nur auf der Grundlage der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sowie des LNatG M-V zulässig und entsprechend beim Landrat des Landkreises MST zu beantragen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.
- Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Plangebietes durch Anlage einer 1000 m² großen Streuobstwiese auf einem Teilstück des FS 61/48 der Flur 4 der Gemarkung Feldberg, welches derzeit als Acker genutzt wird.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Satzung gem. § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 "Alte Poststraße" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft - Örtliche Bauvorschriften

- Je Wohnung und Nutzungseinlagerung ist mind. 1 Stellplatz, 1 Carport oder eine Garage zu errichten. (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO)
- Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 25° - 45° festgesetzt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Die Farbe der Dachdeckungen wird mit rot bis braun festgesetzt. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Glänzende Dachdeckungen sind ausgeschlossen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- Gemäß § 84 LBauO Abs. 1 handelt derjenige ordnungswidrig, wer den festgelegten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ... am 14.11.2007 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Aushang in der Gemeindeverwaltung vom 01.07.08 bis 02.08.08 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.07.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.3.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.2008 bis zum 26.04.2008 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Feldberger Seenlandschaft, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.03.08 im ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.07.2008 gebilligt.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes, 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 am 14.08.08 im ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.08.08 in Kraft getreten.



Bebauungsplan Nr. 15 "Alte Poststraße" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER
ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG
Stand: 06/2008
Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66