

Bebauungsplan Nr. 16 "Schlichter Damm / Wiesenweg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

GELTUNGSBEREICH:
 Das Plangebiet wird begrenzt im
 Westen: durch den Schlichter Damm
 Norden: durch die südliche Wohnbebauung der Ulmenallee
 Osten: durch die westliche Wohnbebauung des Wiesenweges und im
 Süden: durch den Wiesenweg am großen Wiesenpark, nahe des Klinikgebietes.

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT
 Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBI. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI. I, S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom 07.07.2008, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Schlichter Damm / Wiesenweg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.07. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck imy. K.F.E.K. R.N. am 29.11.2007 erfolgt.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Aushang in der Gemeindeverwaltung vom 02.07.08 bis 04.07.08 erfolgt.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2008 bis zum 16.04.2008 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 15.03.2008 imy. K.F.E.K. R.N. ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Feldberg, den 06.08.2008 Der Bürgermeister
- 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 in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

PLAN (TEIL A)



Vermessungsbüro Walther
 17233 Neubrandenburg, Mühlentstraße 8
 Telefon: (0395) 120 43 33 Fax: (0395) 120 45 34
 Lage- und Höhenplan des B-Plan Gebietes
 Lagebezug: Gauß-Krüger Blatt: 1
 Höhenbezug: HN Maßstab: 1:500
 Datum: 23.10.2007

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
 Gemarkung Feldberg
 Flur 4

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

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-----------	------------------------	---
 - Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
----------	--------------------------------------	-------------------------
 - GRZ 0,4

GRZ 0,4	Maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 und 17 BauNVO
----------------	---	--------------------
 - OKG

OKG	geplante Geländeoberkante am Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß über HN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
------------	--	--
 - Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
 - Verkehrsflächen

— — —	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Straßenbegrenzungslinie	
▼	Einfahrtbereich	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Zweckbestimmung: ✓ Verkehrsberuhigter Bereich	
 - Grünflächen

OG	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung naturbelassene Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PG	private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland	
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
○	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
■	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes / Biotopschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB, Biototyp - Feuchtbüsch
 - Sonstige Planzeichen

— — —	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
63 14	Flurstücksnummer	Bemaßung in Meter
X	Elektrofreileitung abbrechen	Baum fällen
△	rechter Winkel	Neue Grundstücksgrenzen
 - Darstellung ohne Normcharakter

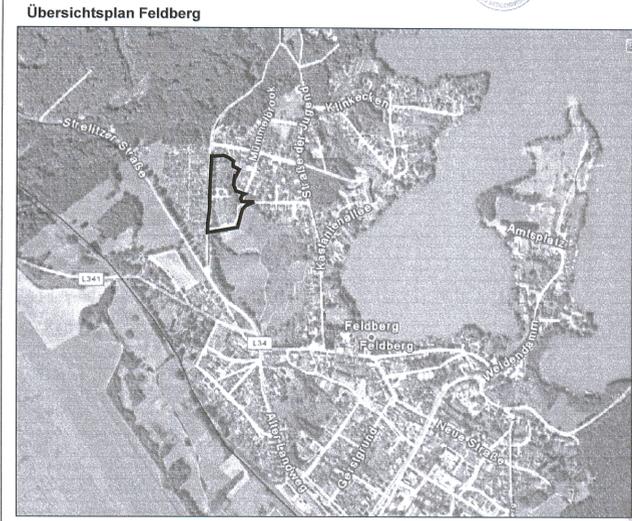
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl	Bauweise
o	Haustyp	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
 - Für den vorhandenen Heizung-Sanitär-Flüssigkeitsgasvertrieb auf dem FS 63/14 wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) wie folgt festgesetzt: Bauliche Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise insoweit zugelassen werden, als mit den Änderungen oder Erweiterungen keine schädlichen Auswirkungen (insbesondere Verkehrs- und Arbeitslärm) auf die benachbarte Wohnbebauung verbunden sind. (Die Beurteilungsgrundlage für die ausnahmsweise Zulassung von Änderungen oder Erweiterungen bildet der bauliche Zustand des Betriebes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes). Innerhalb des FS 63/14 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 52 dB (A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 37 dB (A) qm einzuhalten. Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausschließlich nur für das FS 63/14 zugelassen.
 - Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m über der niedrigsten am Hauptgebäude geplanten Geländeoberkante liegen.
 - Die Firsthöhe darf maximal 9 m über der niedrigsten am Hauptgebäude geplanten Geländeoberkante liegen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über der niedrigsten am Hauptgebäude geplanten Geländeoberkante liegen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den im Planteil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereichen ist die Aufwertung und Erhaltung des naturnahen Weilers als Feuchtbiosphäre vorzusehen. Hierfür ist die Fläche zu entmüllen, partiell von Gehölzen zu befreien und dauerhaft durch max. 2 malige Mahd/ Jahr von Aufwuchs freizuhalten.
 - Bei Bebauung der unmittelbar westlich an die naturbelassene Grünfläche angrenzenden Fläche ist zu beachten:
 - Keller- Treppenschächte und andere Gruben sind mit einem etwa 10 cm hohen Sockel zu versehen, um ein Hineinstürzen wandernder Amphibien zu verhindern.
 - Während der Bauphase sind im Zeitraum von Mitte Februar bis Ende Mai alle Bau- und andere offenen Gruben durch mobile Amphibien-Sperrzäune zu sichern. Diese Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn bei Baubeginn das temporäre Gewässer trocken gefallen ist.
- 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 DStG 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 2000 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. 16 "Schlichter Damm / Wiesenweg" 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.



Bebauungsplan Nr. 16 "Schlichter Damm / Wiesenweg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft id.-Nr. 214

Erstellt: 06/2008
 Stand: 06/2008
 Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66

SCHÜTZE & WAGNER
 ARCHITECTEN FÜR STADTPLANUNG