

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Ortsteil Stadt Feldberg über den Bebauungsplan Nr. 7, 1. vereinfachte Änderung für das Gebiet „Neue Strasse / Mühlenweg“.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1995 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Neue Strasse / Mühlenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

(Unzutreffendes ist zu streichen)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.05.1992

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.06.1992 bis zum 15.08.1992 durch Abdruck in „MVB“ vom 29.06.1992 am 16.08.1992 erfolgt.

Feldberg, den 27.9.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Feldberg, den 27.9.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 9.9.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, den 27.9.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.09.1999 bis zum 22.09.1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können, am 22.09.1999 durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den 27.9.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 20.02.1995 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2.400 vorliegt (Feldberg, Flurkarte). Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange an geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den 16.12.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung wurde am 16.12.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.12.1999 gebilligt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung, wird hiermit ausgearbeitet.

14. Die Ertelung der Genehmigung 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 15.01.2000 in bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den 16.12.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

15. Die Ertelung der Genehmigung 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 15.01.2000 in bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den 24.01.2000 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.01.2000 in Kraft getreten.

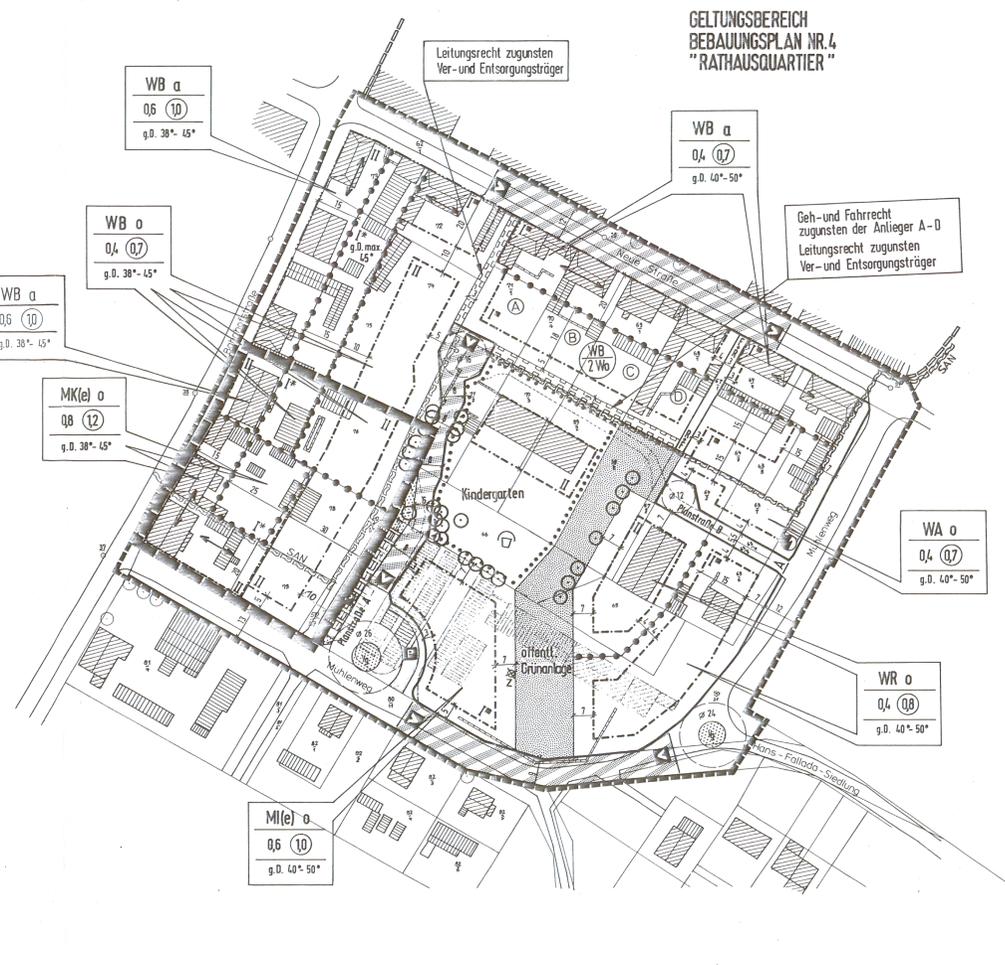
Feldberg, den 15.01.2000 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Ortsteil Stadt Feldberg Landkreis Mecklenburg - Strelitz

Bebauungsplan Nr. 7, 1. vereinfachte Änderung „Neue Strasse / Mühlenweg“ mit baugestalterischen Festsetzungen

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

(Korrektur gem. öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)



Vermessungsbüro Täger	
D-2088 Neustrelitz, Etzschelstrasse 22	
Baugebiet	Süd Feldberg
Lagebezug	örtlich Blatt 4
Höhenbezug	NN Maßstab 1:1000
Datum	24.11.1992



PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- WB Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- MI(e) Eingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- MK(e) Eingeschränktes Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- WB/ZWo Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (s. textl. Festsetzungen)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl
- 10 Geschößflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- [*/I]* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschöb/Vollgeschöb (s. textl. Festsetzungen h1, h2)

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- abweichende Bauweise

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Spielplatz

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentl. Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentl. Parkplatz
- nur für Anlieger

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche

7. NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- zu erhaltender Baum

8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Trafostation

9. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)

- g.D. Dachform: geneigtes Dach (s. gestalterische Festsetzungen)
- 38°-45° Dachneigungsbereich (s. gestalterische Festsetzungen)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung
- Stellung baulicher Anlagen
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
- Meßpunkt Immissionen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

(Für die 1. vereinfachte Änderung gültige Festsetzung)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

- a) Reines Wohngebiet - WR: Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- b) Allgemeines Wohngebiet - WA: Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- c) Besonderes Wohngebiet - WB: Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für zentrale Einrichtungen, Tankstellen sowie Vergnügungstätten sowie Tankstellen auch als Ausnahme gem. § 4a Abs. 3 unzulässig. Gem. § 4a Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB ist ein Anteil von mindestens 40 v. H. als Wohnraum der zulässigen Geschößfläche zu verwenden.
- d) Eingeschränktes Mischgebiet - MI(e): Gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO sowie die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig (siehe auch h).
- e) Eingeschränktes Kerngebiet - MK(e): Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Gem. § 7 Abs. 3 BauGB ist ein Anteil von mindestens 60 v. H. der zulässigen Geschößfläche in der festgesetzten Zweckbestimmung (I) für Wohnungen zu verwenden. Gem. § 1 Abs. 7 sowie § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB sind Vergnügungstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als Erdgeschöbnutzung unzulässig (siehe auch h).
- f) Verkaufsfäche: In den MK(e) und MI(e)-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen von insgesamt mehr als 900 m² Bruttogeschößfläche unzulässig.
- g) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebüden: In gekennzeichneten Bereich A - D im WB-Gebiet dürfen aufgrund der Erschließung maximal 2 Wohnungen je Wohngebüde errichtet werden.
- h1) Zahl der Vollgeschosse, Ausnahmen: Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Die mit einem Kästchen (*) versehene höchste Geschößzahl darf regelmäßig durch ein Vollgeschöb überschritten werden, es sich dabei um ein Dachgeschöb handelt. Diese Ausnahme soll dann herangezogen werden, wenn durch die zulässige Dachneigung das Dachgeschöb laut LBO M-V als ein Vollgeschöb zu rechnen ist.
- h2) Zahl der Vollgeschosse, Ausnahmen: Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Die mit einem Stern (*) versehene höchste Geschößzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschöb überschritten werden.
- i) Pflanzfestsetzungen: - Pflanzbindung: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die eingetragenen vorhandenen Bäume zu erhalten und natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu ersetzen. - Allgemeine Pflanzfestsetzung: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind 10 % der privaten Grundstückerfläche innerhalb eines Jahres nach Baubeginn mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste im Anhang) zu bepflanzen. Mindestens 1 Gehölz/1,5 m².
- j) Abweichende Bauweise: Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise, daß Gebüde in gekennzeichneten Bereichen (a) innerhalb der überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.
- k) Gliederung der MI(e) und MK(e)-Gebiete/Immissionschutz: zulässig sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, daß an dem an der Grenze des Gebietes liegenden Meßpunkt (Z) - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdräusche - nach 24 Lärm der Beurteilungsspegel von tags 55 dB (A) und 40 dB (A) nachts nicht überschritten werden darf.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V

- a) Firstrichtung: Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist jeweils der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- b) Dachaufbauten- und -einschnitte: Dachaufbauten (Gäuben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, wenn die Dachneigung über 38 Grad ist. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,50 m vom Ortsgang bzw. Walzgrat einhalten. Die senkrecht gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut betragen.
- c) Dachformen: Zulässig sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer, die zumindest an den Gebäudelängsseiten traufständig sind.
- d) Dachmaterialien: Stielächer (Neigungsbereich zwischen 30 - 50 Grad) sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit beidseitig gleicher Dachneigung und mit rot bis rotbraune Dachziegel oder -steine auszuführen. Bei flachgeneigten Dächern bis max. 10 Grad sind graue bis anthrazit farbige Dacheneinschnitte zulässig.
- e) Fassaden: Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als helle, glatte Putzflächen zulässig.
- f) Eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Hauptbaukörpern müssen in ihren Hauptflächen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben.

HINWEISE:

Bodenkutschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DöSch M-V (Gvl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmal- schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DöSch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

**Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Ortsteil Stadt Feldberg
Landkreis Mecklenburg - Strelitz**



**Bebauungsplan Nr. 7, 1. vereinfachte Änderung
„Neue Strasse / Mühlenweg“**

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung wurde ausgearbeitet von SGP, Architekten und Stadtplaner, Hannover.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEBEREITET VON:

Plan Nr. 4 Satzungsanzeige/Genehmigung	bearb.: Wm/Mk M. 1:1000
	Projektnr.: 1101-07/11
	Osnabrück, den 25.01.1996
Stadtplanung - Landschaftsplanung - Wasserwirtschaft - Straßenbau	