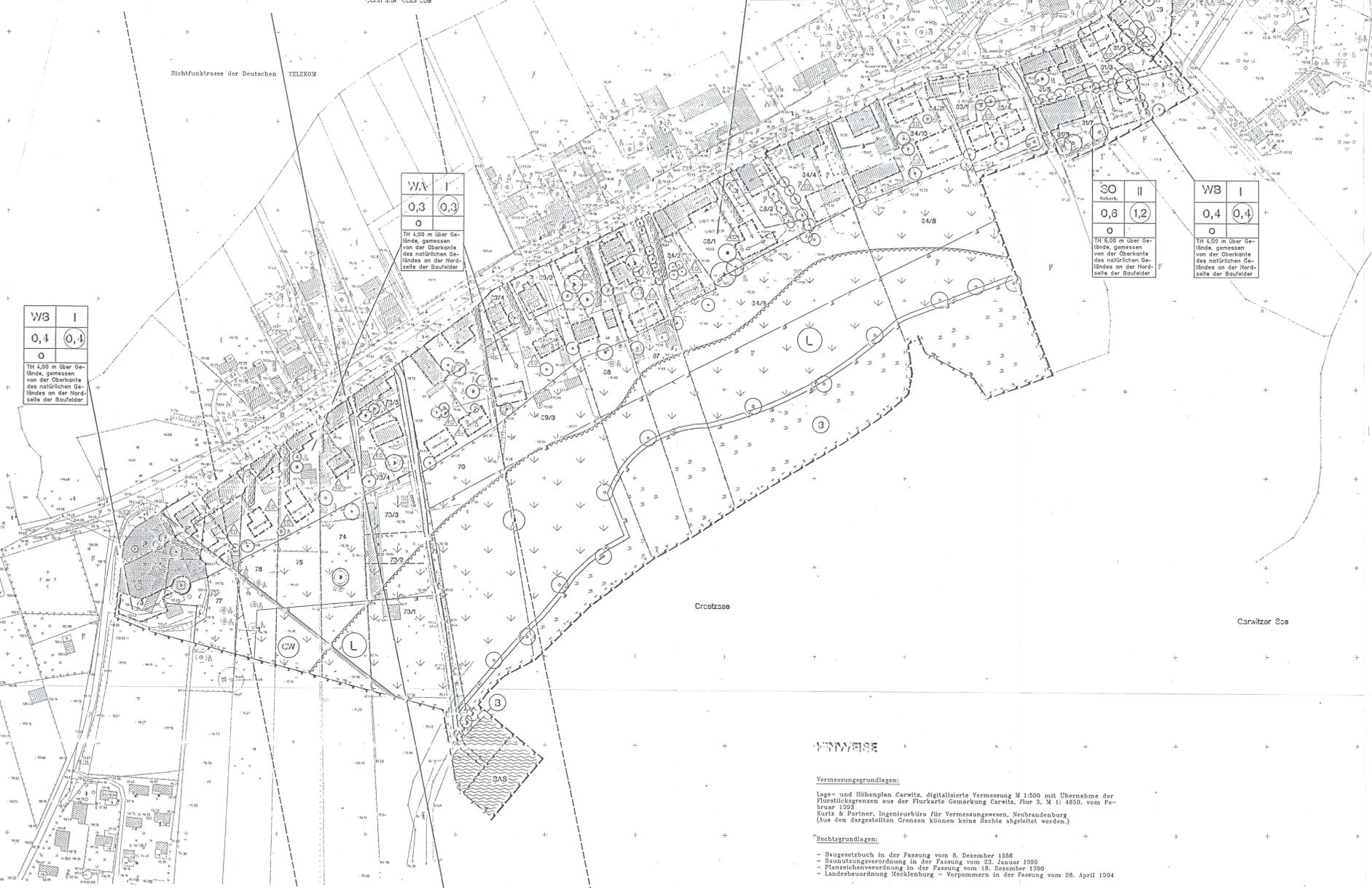
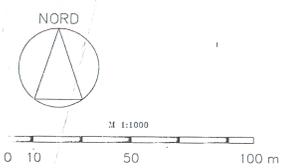


SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT, ORTSTEIL FELDBERG
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

CARWITZ / DREETZSEE
4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

AUFGRUND DES § 3 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.2007 (S. 214), SOWIE NACH DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.05.2008 (S. 14), WIRD NACH BESCHLUSSESPASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 03.07.2008 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 'CARWITZ / DREETZSEE', BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



WB	I
0,4	0,4
0	

TH 4,00 m über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

WA	I
0,3	0,3
0	

TH 4,00 m über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

SO	II
0,6	1,2
0	

TH 8,00 m über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

WB	I
0,4	0,4
0	

TH 4,00 m über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

WB	I
0,4	0,4
0	

TH 4,00 m über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

VERMESSUNGSGRUNDLAGEN
 Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1:4850, vom Februar 1999
 Kuritz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
 (Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

RECHTSGRUNDLAGEN
 - Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
 - Planzeichnungsverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
 - Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 28. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
 Zeichnerklärung

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 14 BauNVO
SO	Besonderes Wohngebiet Biederberg	§ 11 BauNVO

0,3 Geschosflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse
 TH Freihöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder
 Hauptflurstückslinien

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

○	offene Bauweise	§ 9, 1, 2 BauGB
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9, 1, 2 BauGB
---	Baulinie	§ 9, 1, 2 BauGB
---	Baugrenze	§ 9, 1, 2 BauGB

VERKEHRSPFLÄCHEN

□	Straßenverkehrsflächen	§ 9, 1, 11 BauGB
□	Einfahrt	§ 9, 1, 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

□	private Grünflächen	§ 9, 1, 15 BauGB
---	---------------------	------------------

WASSERFLÄCHEN

□	Wasserflächen	§ 9, 1, 16 BauGB
---	---------------	------------------

PLANZEICHNEN, NUTZUNGSRECHEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9, 1, 20 BauGB
□	Nutzungsbeschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungssorge und des Naturschutzes	§ 9, 1, 20 BauGB
□	Erhaltungsgelbe Verlangungsbereich	§ 9, 1, 25 BauGB
○	Anpflanzgebot für Büsche	§ 9, 1, 25 BauGB
○	Erhaltungsgelbe für Bäume	§ 9, 1, 25 BauGB
○	Erhaltungsgelbe Gehölzgruppe	§ 9, 1, 25 BauGB

RECHEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STADTBÄUERISCHER SANIERUNGSMASSNAHMEN

□	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9, 6 BauGB
---	--	--------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9, 1, 4 BauGB
□	Stellplätze	§ 9, 1, 21 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, 7 BauGB
□	Bootsanlegestelle	§ 16, 5 BauNVO
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 9, 1, 20 BauGB
□	Zänderweg	

Nachrichtliche Übernahme

□	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9, 6 BauGB
○	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	§ 9, 1, 18 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9, 1, 18 BauGB
□	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	§ 9, 6 BauGB
□	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Üferschutzzone)	§ 9, 6 BauGB
□	Nichtfunktresse der Deutschen TELEKOM	

PLANZEICHEN OHNE NACHCHARAKTER

---	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	
---	vorhandener Zaun	
□	Büschung	
□	Wohngebäude	
□	Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude	
○	Baumbestand	
□	Mauer	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung	
□	Geschosflächenzahl	Erläuterung der Nutzungs-schablonen
□	Grundflächenzahl	
□	Zänderweg	
□	Freihöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GFZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,8 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 20 % ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Festsetzungen, die ausnahmsweise nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 und § 1 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergütungsgattungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 1 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoss mindestens 50% der Geschosfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch die bauliche Nutzung der Festsetzung (§ 10 Abs. 4 BauNVO) die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen auf einer Fläche von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschritten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, die rückseitigen Baumrücken vornehmlich und technisch zu erschließen. Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Ortes die Nutzung von Kleinbauten zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 9, 1, 2 BauGB M-V

2.1 Allgemeine Grundätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die ursprüngliche Gliederung der Fassaden von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Gruppierungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinreicher Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Erneuerung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Substanz zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wiederherzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzusetzen.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35-15° zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppeldachdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Für geneigte Dachflächen sind die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen, wenn sie die Verlängerung des Hauses auch zwischen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dachneigung mit Beton- oder Ziegeldächern und ausnahmsweise aus Holz zulässig. Rendeliche müssen die nach § 14 Abs. 1 BauNVO erforderliche Abdichtung zu Grundstücksrändern und Gebäuden einbauen. Die Mühle wird nach dem historischen Befund eingedeckt.

2.2.6 Dachneigungen (z.B. Dachfenster, Solaranlageelemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig. In begründeten Fällen sind Dachneigungen einseitig Dachneigungsfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.

2.2.7 Offene Dachanschlüsse zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Flüssigkeitsbehälter und Gestanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.5.4 Einfriedungen

2.5.5 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.5.6 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.5.7 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.7 Vorgärten

2.7.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotope folgende Nutzungen zulässig: - private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten - extensives Dauergrünland Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegen gelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern. Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilffürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteig zulässig. Der Steig darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche vorziehen.

3.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 13045, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedererhalt zwischenlagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu zählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Bäumen und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die Sonstigen Festsetzungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretung am 31.08.1998 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT
 ORTSTEIL FELDBERG
 LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Bebauungsplan Nr. 3
'CARWITZ/DREETZSEE'
4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 3 vom 18. Dezember 1990 durch die Gemeindevertretung am 03.07.2008.

2. Als für die Promulgation und Landpublikation maßgebliche Stelle ist gemäß § 110 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 05.07.2008 beauftragt worden.

3. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1998 auf einer Bürgerveranstaltung in Carwitz durchgeführt worden.

4. Die Stadtkommune hat im Auftrag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen die folgende Auslegung beauftragt.

5. Die von der Planung übertragene öffentliche Belange und die Sachverhalte sind mit Schreiben vom 27.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

6. Die Natur des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.2008 während folgender Zeiten: Montag 17.07.2008 - 18.07.2008, Dienstag 19.07.2008 - 20.07.2008, Mittwoch 21.07.2008 - 22.07.2008, Donnerstag 23.07.2008 - 24.07.2008, Freitag 25.07.2008 - 26.07.2008 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegung in Form von schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, von 10.00 bis 18.00 Uhr ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Der Katastermäßige Bestand am 31.12.1998 wird als richtig dargestellt bezeichnet.

8. Die Sachverständigenkommission hat die vorgebrachten Gedanken und Anregungen für Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist wie folgt:

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.2008 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.07.2008 gebilligt.

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.2008 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.07.2008 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.07.2008 bestätigt.

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

13. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2008 im Amt für Bauwesen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahren- und Formverordnungen und von Hinweisen in der Übergangsphase auf die Rechtsfolgen § 315 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Rechtsbehelfen gemäß § 3 Abs. 4, § 39 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.07.2008 in Kraft getreten.

14.07.2008

Bauleitplanung
 Gebäudeplanung
 Stadtplanung
 Dorfentwicklung
 Landschaftsplanung
 Verkehrsplanung

A & S - Architekten & Stadtplaner GmbH
 August - March - Straße 1, 17133 Feldberg
 03941 240000
 03941 240001

Stand der Bearbeitung: 03.07.2008
 Entwurf: 03.07.2008
 Genehmigt: 03.07.2008

Der Bebauungsplan:
 1. 1:1000
 2. 1:1000
 3. 1:1000
 4. 1:1000
 5. 1:1000
 6. 1:1000
 7. 1:1000
 8. 1:1000
 9. 1:1000
 10. 1:1000
 11. 1:1000
 12. 1:1000
 13. 1:1000
 14. 1:1000
 15. 1:1000
 16. 1:1000
 17. 1:1000
 18. 1:1000
 19. 1:1000
 20. 1:1000
 21. 1:1000
 22. 1:1000
 23. 1:1000
 24. 1:1000
 25. 1:1000
 26. 1:1000
 27. 1:1000
 28. 1:1000
 29. 1:1000
 30. 1:1000
 31. 1:1000
 32. 1:1000
 33. 1:1000
 34. 1:1000
 35. 1:1000
 36. 1:1000
 37. 1:1000
 38. 1:1000
 39. 1:1000
 40. 1:1000
 41. 1:1000
 42. 1:1000
 43. 1:1000
 44. 1:1000
 45. 1:1000
 46. 1:1000
 47. 1:1000
 48. 1:1000
 49. 1:1000
 50. 1:1000