

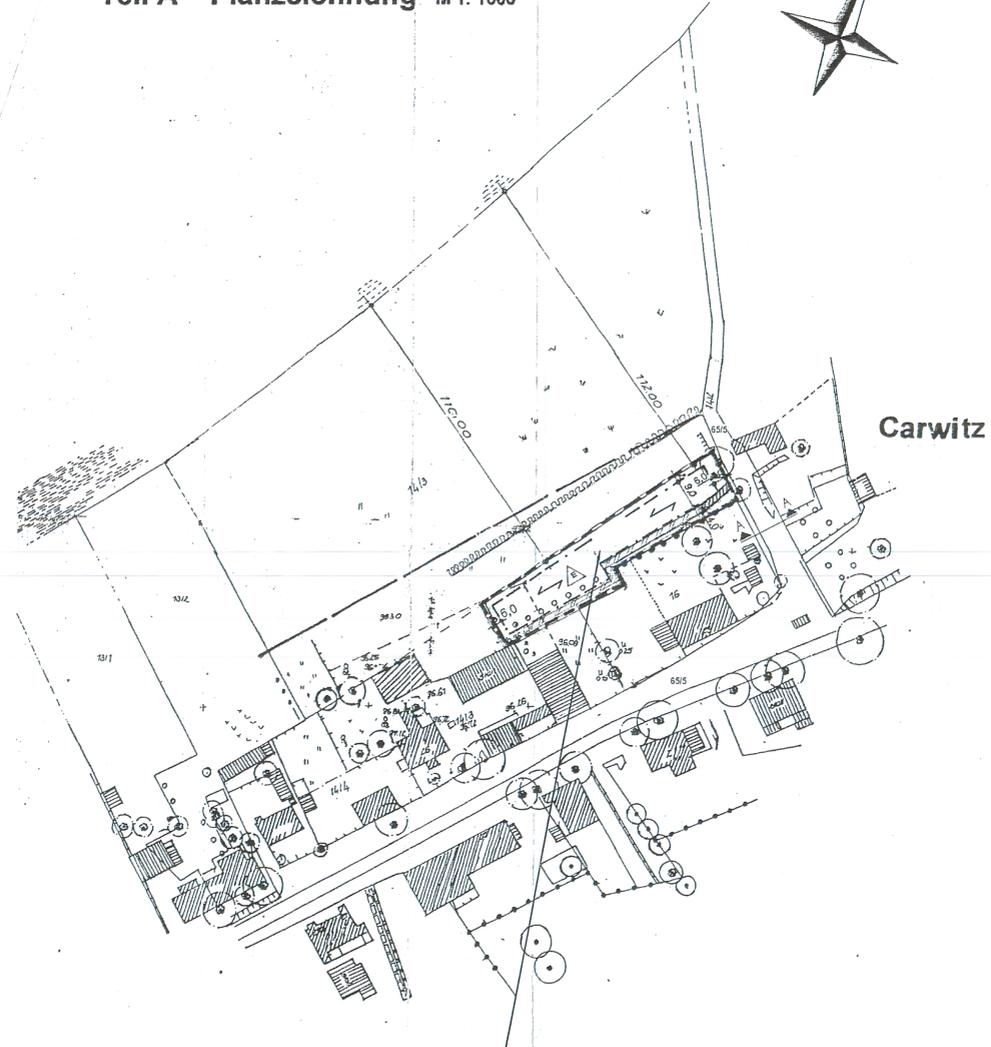
# Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8

## „Erweiterung Beherbergungsgewerbe

### Köpfe“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.04.2006 und mit der Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Beherbergung Köpke“ für das Gebiet der Gemarkung Carwitz, Flur 3, Flurstück 14/3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### Teil A – Planzeichnung M 1: 1000



Nutzungsschablone	
	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
	Traufhöhe
	Firsthöhe

Straßenquerschnitt Schnitt A-A



Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 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 Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 12.05.06

*[Signature]*  
Referatsleiter

## Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		§ 9(1) Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH = 3,00m	; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH = 7,00m	; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	örtliche Bauvorschriften
KWD	Krüppelwalmdach	
→	Firstrichtung	
35° - 45°	Dachneigung (DNG)	
Bauweisen, Baugrenzen		§ 9(1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenzen	
Verkehrsflächen		
---	Flurstücksgrenzen	
Grünflächen Zweckbestimmung		§ 9(1) Nr. 15 BauGB
□	Grünland	
Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft		§ 9(1) Nr. 16 BauGB
Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: 100 m Gewässerschutzstreifen (GSS)		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9(1) Nr. 25a BauGB
●	Bindung für die Erhaltung von Bäumen vorh. Bäume	
○	Sonstige Planzeichen	
□	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Plan	§ 9(7) BauGB
Nummer des Flurstücks		
hatched	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen SD, 25° - 45° DNG	
+	Massketten	
---	Grenze FFH und LSG	
hatched	Zufahrt	
hatched	Regressansprüche	

## Teil B – Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Allge. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern zur Erweiterung des vorhandenen Beherbergungsgewerbes.

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe der äusseren Schnittkante der Aussenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äussere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und die Sockelhöhe als Schnittpunkt von OK Erdgeschossfußboden und dem aufstrebenden Mauerwerk definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe, max. 0,50 cm, gilt die mittlere Höhe der zugehörigen Zufahrt entsprechend der Länge des Baufeldes.

#### MK Allgemeine Festsetzungen

- Die Pflanzungen (MK1-MK2) sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen
- Entwicklungs- und Pflege bis ins 3. Standjahr ist zu gewährleisten
- Zum Aufbau eines gesunden Bestandes sind während der Entwicklungs- und Pflege mindestens 2 Erziehungschnitte durchzuführen
- Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten anzulegen

#### MK 1 Obstbäume Plangebiet

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind 4 Stück hochstämmige Süsskirschen in alten Sorten zu pflanzen. Sorten siehe Liste im Anhang. Mindestqualität: Hochstamm. StU 10-12cm, 2xv.

#### MK 2 Streuobstwiese

Anschließend an das Plangebiet ist eine Obstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen in traditionellen Sorten zu pflanzen. Mindestanzahl der Bäume: 25 Stück, Mindestabstände der Bäume: 8,0m (Pflaume, Birne) bzw. 12,0m (Apfel, Kirsche) sind nicht zu unterschreiten, Sorten siehe Liste im Anhang. Mindestqualität: Hochstamm. StU 10-12cm, 2xv.

#### MV 1

Bei der Auswahl der zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden die für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche ausgeklammert; zu den südöstlich angrenzenden Großgehölze ist ein Mindestabstand der Bebauung von 7,50m einzuhalten.

#### MV 2

Bei der Auswahl der zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden die für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche ausgeklammert; zu dem bestehenden Laubgehölz ist ein Mindestabstand der Bebauung von 5,0m einzuhalten.

#### MV 3

Im Plangebiet sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Der Bau von Zisternen zur Brauch- und Gießwassernutzung wird empfohlen.

#### MV 4

Alle Befestigungen von Wegen und Stellplätzen sind grundsätzlich so anzulegen, daß eine größtmögliche Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Empfohlene Beläge sind Schotterrasen und wassergebundene Decken.

#### MV 5

Kulturfähiger Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung baulicher Anlagen oder bei anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben bzw. abgedeckt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und einer weiteren Verwendung zuzuführen.

#### MV 6

Aus Gründen des Landschaftsbildes wird die Firsthöhe der Gebäude auf 7,0m begrenzt. Materialwahl, Farbgebung und Kubatur der Baukörper ist der traditionellen Bauweise der Region anzupassen. Hier ist eine Orientierung an der Gestaltungssatzung für Carwitz vorzunehmen. Ausdrücklich ist die Verwendung von Rottönen für Dacheindeckungen einzuhalten.

## 2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 LBauO MV

### 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Beherbergungsgewerbe Köpke“

### 2.2 Baugestalterische Festsetzungen

#### 2.2.1 Dächer

Für die Hauptdächer der Einzelhäuser sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkel von 35° - 45° zulässig. Alle Dächer sind mit Dachziegel bzw. -steinen Rot und Rotbraun auszuführen. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.

#### 2.2.2 Aussenwände

zulässige Materialien:  
- Sichtmauerwerk  
- verputzte Bauten mit hell Gelb / Grau / rötlichem; hell Rot; mittleres Gelb / Braun geputzt  
- Holzfachwerk Holz Dunkelbraun; Gefache wie Putz

#### nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschl. Fliesen)
- Verkleidung aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen, wie Steinimitationen aus Plaste

Fenster / Türen kräftige Farben wie Rot, Rotbraun, helles Braun, Grün und Weiß Material nach der Gestaltungssatzung Ortsteil Carwitz "Dorfkern". Die Gestaltungssatzung gilt für den gesamten vorhabenbezogenen B-Plan.

### 2.2.5 Zufahrten

Die befestigten Flächen auf dem privaten Grundstück können mit Betonpflaster, Kopfsteinpflaster, Naturstein oder Rasengitterstein hergestellt werden. Es dürfen nicht verwendet werden Asphalt und es dürfen keine Ortboflächen hergestellt werden.

### 2.2.6 Einfriedungen

Zur straßenseitigen Baugrenze und seitliche Einfriedungen sind als lebende Hecke oder Holzlattezzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.

### Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie:  
- abartiger Geruch  
- anomale Verfärbung  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
Angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über Vermeidung und Entsorgung von Abfällen verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege der dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeigen.  
Die Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zu gegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

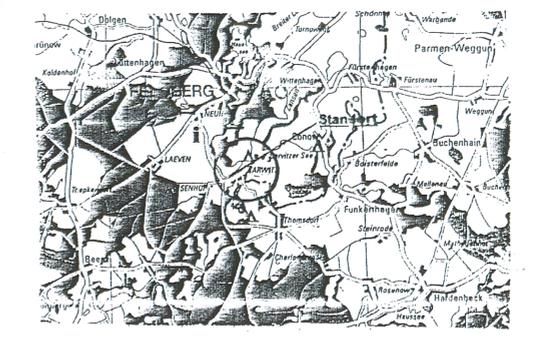
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone TWSZ. Bei Planung und Erweiterung von Straßen sowie Verlegen von Abwasserkanälen und Leitungen ist das Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Gemarkung Carwitz  
Flur 3

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2006  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Die Planung berührt Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* i.V. der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14.09.04 bis zum 16.10.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch im Amtsblatt am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neustrelitz, den 12.05.06 *[Signature]* Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Am 09.11.04 ist der B-Plan beschlossen.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.04.2006 gebilligt.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 06.04.2006 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Feldberg, den 24.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 27.05.2006 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.05.2006 in Kraft getreten.  
Feldberg, den 27.05.2006 *[Signature]* der Bürgermeister

## Übersichtsplan



Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Erweiterung Beherbergungsgewerbe Köpke“  
Vorhabenträger: Herr Harro Köpke  
Carwitz Straße 31  
17258 Feldberger  
Seenlandschaft - OT Carwitz

am 22.05.2006 rechtskräftig  
Exemplar an Dau.Obergehm.  
id Nr. 85