## PRÄAMBEI

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) des § 83 Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

haben die Stadtverordneten der Stadt Feldberg diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Klinkecken" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der "Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung" am . 3.12.1992.. als Satzung be-



VERFAHREN

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg Feldberg, den 3.12.92 haben in der Sitzung am ... 9.4. 1992... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klinkecken" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am .... 15.4.1912... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf Kartengrundlagen Maßstab 1 : 1.000 der Geodäsie und Kartographie, Betrieb Schwerin, Stand 1971, einzelne Ergänzungen 1991, herausgegeben und Vervielfältigungserlaubnis vom 19.10.1990.

Die Planungsmitteilung und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte über den Landkreis in Form . ein.cr. Planungs.antage.... am . Die landesplanerische Stellungnahme vom .. 24.7. 1992.... ergab keine wesentlichen Widersprüche/Anregungen/Bedenken zur Planungskonzeption. In der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Feldberg am ..... wurde den Einwendungen der Raumordnung und Landesplanung stattgegeben/teilweise stattgegeben/nicht stattgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an Feldberg, den 3.11.11 der Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung) hat nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am .. 2.3.4.1997. in Form ......... einer Einwohnerversammlung. stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden

gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde ist vom ... 13.12.19.11. bis ... 20.1.1992.... in Form einer tusendung der Unterlasen erfolgt. Bürgermeister

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg haben in der Sitzung am .. 23:7.1992. dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Hinweis auf die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, am ..30.7.774. ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die höhere Verwaltungsbehörde sind zuvor von dem Termin am ...... schriftlich informiert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. öffentlich ausgelegen.

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg Feldberg, .....

haben aufgrund von Bedenken und Anregungen in der Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Bürgermeister

Die begrenzte Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und vom ..... bis .. gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1

Satz 2 BauGB durch Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben. Bürgermeister

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg haben den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am . 3.17.1992. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 2 BauGB dem Ministerium für und .ure welt..... zur

<del>Dienststelle</del>

Feldberg, den 6.3.194

Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 u. 4 BauGB mit Verfügung vom .1.7.1993.... (AZ:IL 660a-512.113-.) 03.06.14 genehmigt worden.

Genehmigung vorgelegt worden.

Die Mitteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit gestalterischen Festsetzungen ist gemäß § 12 BauGB am 32.1995 bzw.13.1995 im Amtsblatt für den Kreis Neustrelitz bekanntgemacht worden Der Bebauungsplan ist damit am .6.3.1995 rechtsverbindlich geworden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten Feldberg, ...... des Bebauungsplanes sind Mängel der

Abwägung nicht geltend gemacht worden. Bürgermeister

Die gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für die Länder ... Mecklenburg-Vorpommern ... nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.



Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat in Ihrer Sitzung am. 6.11.1995 beschlossen eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Klinkecken" nach Paragr. 13 Abs.1 BauGB für das Gebiet Gemarkung Feldberg, Flur 4., Flurstücke 101/36,101/35, 101/34; 101/33; 101/32; 101/31; 101/30

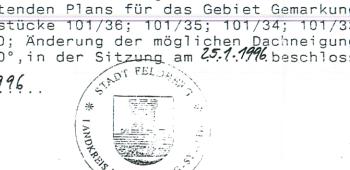
Feldberg, den .25.1.

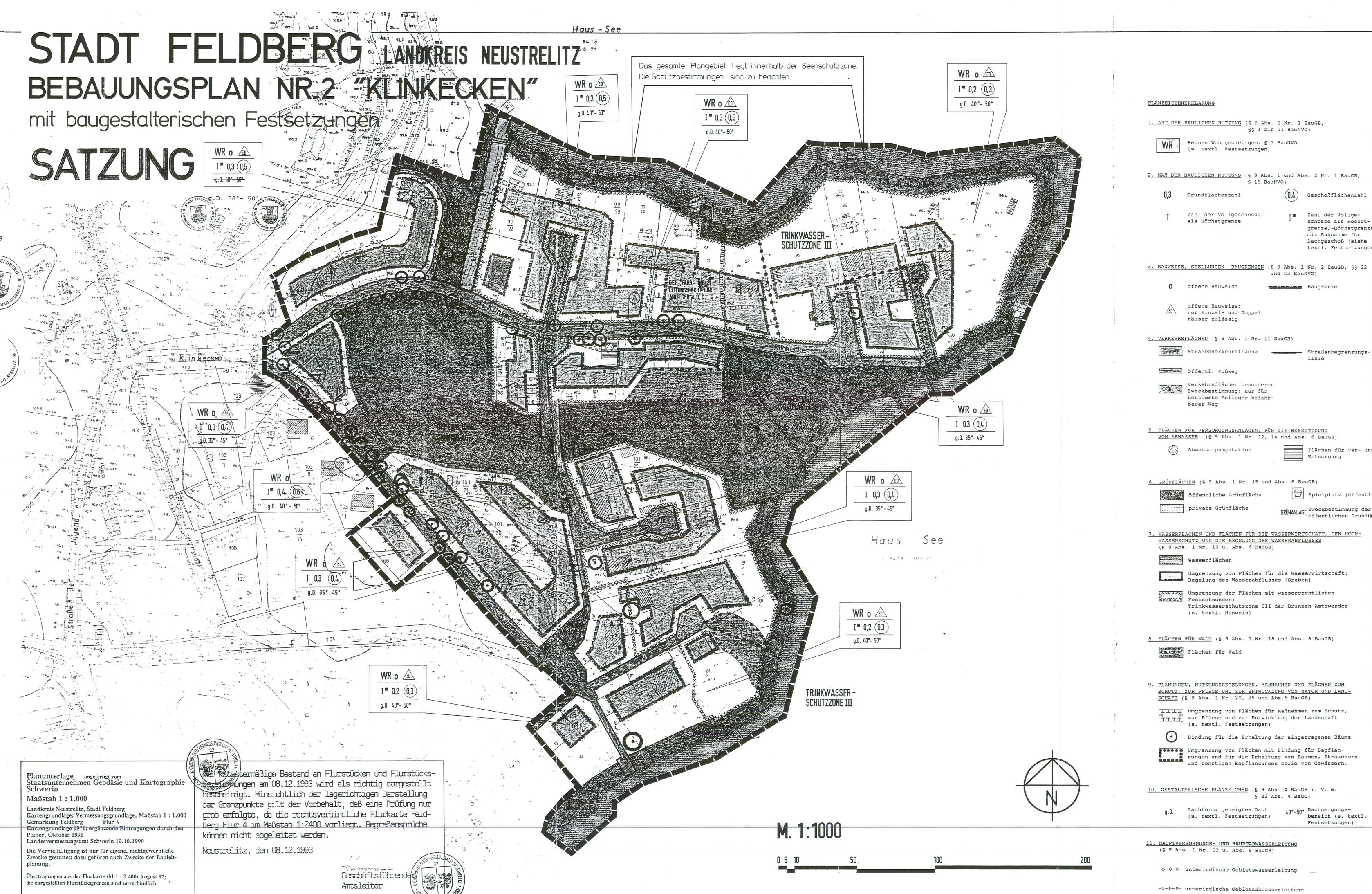
durchzuführen.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Anschreiben vom. 21.11.1915 nach Paragr. 13, Abs.1, Satz2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Feldberg, den 25.1.1996.

Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Klinkecken" des gemäß Paragr. 246a Abs. 4 BauGB i.V.m. Paragr.64 Abs.3 BauZVO als Bebauungsplan fortgeltenden Plans für das Gebiet Gemarkung Feldberg, Flur 4, Flurstücke 101/36; 101/35; 101/34; 101/33; 101/32; 101/31; 101/30; Änderung der möglichen Dachneigung von 40°-50° auf 38°-50°, in der Sitzung am 25.1.1996 beschlossen.





Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollge-

schosse als Höchst-

mit Ausnahme für

Flächen für Ver- und

Spielplatz (öffentlich)

grenze, Höchstgrenze

Dachgeschoß (siehe

textl. Festsetzungen)

§§ 1 bis 11 BauNVO)

und 23 BauNVO)

Baugrenze

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

(s. textl. Festsetzungen)

Grundflächenzahl

als Höchstgrenze

offene Bauweise

offene Bauweise:

häuser zulässig

öffentl. Fußweg

barer Weg

nur Einzel- und Doppel

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: nur für

Abwasserpumpstation

Zahl der Vollgeschosse,

Bezeichnung bestimmter Anlieger

zu beseitigende bauliche Anlage

12. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) (siehe Planeinschrieb)

(s. textl. Hinweise)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) hier: hoher Grundwasserstand /schwierige Gründungsverhältnisse

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

---- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. (einzelne Bäume können zugelassen werden). TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB a) Reines Wohngebiet (WR) - Beherbergungsgewerbe/Läden:

Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Beherbergungsgewerbes gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit bis zu 12 Betten allgemein zulässig. Läden gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind auch als Ausnahmen unzulässig. b) Geschoßzahl , mit Ausnahmen:

Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschoßzahl darf hier regelmäßig um ein Vollgeschoß erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Geschoß um ein Dachgeschoß handelt.

c2) für jede Nutzungseinheit von Hausgruppen/Doppelhäuser:

mind. 8 m/max. 21 m c3) Ausnahmen gem. § 31 sind für Eckgrundstücke, Bestands-

aufteilungen und rückwärtige Bebauungen zulässig. d) Regenwasser auf Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Das Regenwaser von Dächern, Zuwegungen und Terrassen ist

auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zu

sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Stellplätze für

Kraftfahrzeuge müssen zum Schutz des Seen- und Trinkwas-

sers an die Regenkanalisation angeschlossen werden.

Auf den mit der Signatur umrandeten Flächen gilt:

g) Geländehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 BauO

b) Dachaufbauten und-einschnitte:

über Oberkante Dachhaut betragen.

d) Eingetragene Dachneigungsbereiche:

c) Dachformen: geneigtes Dach:

a) Firstrichtung:

e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege der Landschaft gem. § 9

Geländeveränderungen sind unzulässig: die Flächen dienen der Regenwasseraufnahme und Versickerung; standortgerechte

einheimische Baum- und Strauchgruppen sowie Wiesen- und

f) Allgemeine Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Je angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche (Haus

Krautschicht sind nur extensiv zu pflegen; eine Verwaldung

- Wege - Terrassen) ist ein standortgerechter einheimischer

Veränderungen des gewachsenen Geländes außerhalb der Haus-

grundfläche sind ausnahmsweise gem. § 31 BauGB zulässig.

Die Ausnahme darf nur im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Feldberg zweckgebunden gestattet werden, wenn

ein Haus, sein Zugang, seine Terrasse, die dazugehörenden

nicht vor Grund- oder Seewasser geschützt werden können.

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist jeweils der

längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3

der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig,

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von

wenn die Dachneigung über 40 Grad ist. Die

mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.

zumindest an den Gebäudelängsseiten traufständig sind.

Dächer von Hauptbaukörpern müssen in ihren Hauptflächen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben.

e) Oberirdische Flüssiggastanks und Öltanks außerhalb fester

Gebäude sind durch dichte Hecken abzupflanzen bzw. - soweit

sicherheitsrechtlich möglich - als kleine, leichte Neben-

gebäude in Holz- oder Ziegelbauweise zu umbauen.

Die senkrecht gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m

Zulässig sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer, die

Garagen und Zufahrten sowie Anlagen der Haustechnik anders

Laubbaum zu pflanzen (siehe Liste nach der Begründung). Diese

ist zu verhindern, nicht einheimische Vegetation ist zu beseitigen.

gem. § 1 Abs. 6 Nr.1u.2 BauNVO sind: kleine Betriebe des

c) Grundstücksbreiten: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind für neuzubildende Wohngrundstücke Mindest- und Höchstbreiten festgesetzt, gemessen in Höhe der vorderen Baugrenze: c1) für freistehende Einzelhäuser: mind. 20 m/max. 30 m

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungs-

bestimmte Anlieger befahr-

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) öffentliche Grünfläche private Grünfläche

GRÜNANLAGE Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche

. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCH-WASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Regelung des Wasserabflusses (Graben)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen ກດການເປັ Festsetzungen: Trinkwasserschutzzone III der Brunnen Amtswerder (s. textl. Hinweis)

8. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB) Flächen für Wald

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LAND-SCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

TITI Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, TTTT zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. textl. Festsetzungen) (•) Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Bäume

zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Festsetzungen)

§ 83 Abs. 4 BauO) Dachform: geneigtes Dach 40°-50° Dachneigungs-bereich (s. textl.

•••• Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflan-

11. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

-◇-◇->- unterirdische Gebietswasserleitung

-D-D-D- unterirdische Gebietsabwasserleitung

5. - der größte Teil des Baugebietes liegt in einem Gebiet mit sehr hohem Grundwasserstand. Zum Schutze des Grundund Seenwassers sowie aus bautechnischen Gründen liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen mitunter nur in geringer Tiefe. Es ist ratsam, von vornherein diese Um-

stände zu berücksichtigen und ggf. auf den Bau von Kelleranlagen zu verzichten sowie Hausanschlußleitungen so zu verlegen, daß Kontakte mit dem Grund- und Seenwasser vermieden werden Tragfähige Bodenschichten könner mitunter erst in größeren Tiefen angetroffen werden. - die Hanglagen sind erhöht erosionsgefährdet. Es ist empfehlenswert, auch während der Bauarbeiten auf den Grundstücken flächig eine Vegetationsdecke zu belassen bzw. als Zwischenlösung zu säen sowie

Auffangungen und geordnete Ableitungen des Regenwassers 6. Die Bodentragfähigkeit ist nicht überall gegeben. Insbesondere östlich der Planstraße A/südlich der Straße

"Klinkecken" müssen erforderliche Gründungen evtl. tiefer als 5 m sein (siehe Begründung Pkt. 7.4).

HINWEISE - wichtig ! -

mungen sind zu beachten.

haushaltsgesetz einzuholen.

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis

zum Eintreffen der Vertreter mindestens drei Werktage in

unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern. Verant-

Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler

wortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen

Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die

2. Laut Flächennutzungsplan liegt ein Teil des Plangebietes

innerhalb einer Wasserschutzzone III. Die Schutzbestim-

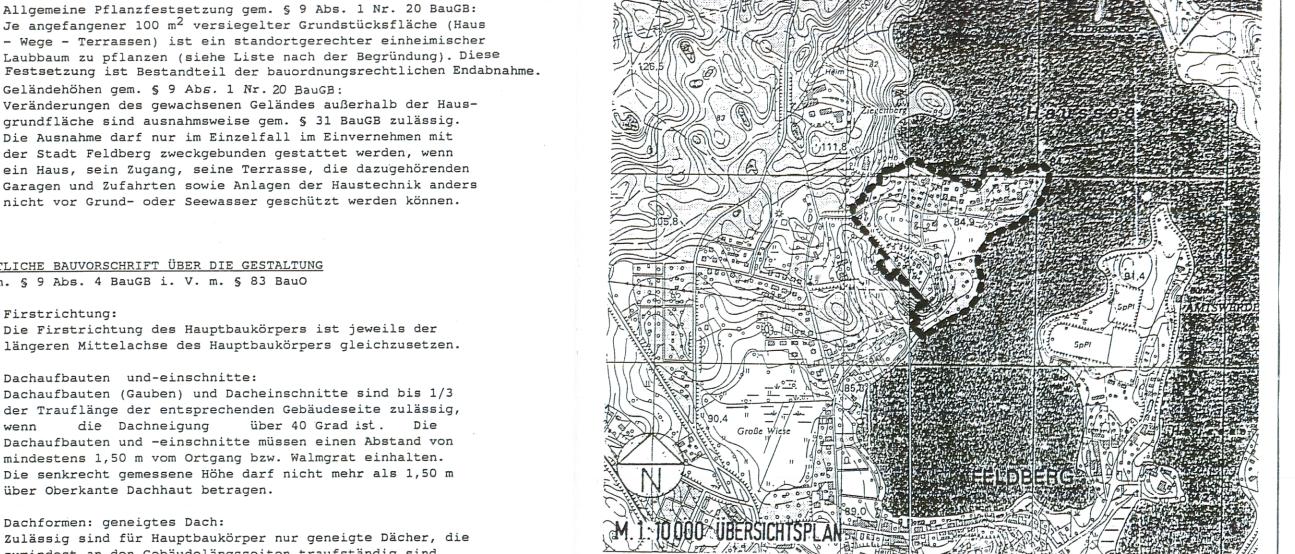
3. Das gesamte Plangeblet liegt innerhalb der Seenschutzzone.

4. Bei der Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen sind

ggf. Erlaubnisse gem. Landeswassergesetz/Bundeswasser-

Archäologische Denkmalpflege benachrichtigen wird.

STADT FELDBERG LANDKREIS NEUSTRELITZ



MIT BAUGESTÄLTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Osapotalok alan 03 12 1252 j ingenieurbüro
bentrup & tovar

Rheiner Landstraße 19.
4500 Osnabrück
Telefor 0541 / 9400.

Stadtplanung - Landschaftsplanung - Wasserwirtschaft - Straßendau