STADT FELDBERG

LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

BEBAUUNGSPLAN NR.6 "KLINIKGEBIET/KASTANIENALLEE" TEIL A

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Satzung der Stadt Feldberg über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Klinikgebiet/Kastanienallee".

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. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1995 (GS M-V Gl. Nr. 2130-2), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 5.9.1996, und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Klinikgebiet/Kastanienallee", 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 22.6.1995, 27.1996.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....durch Abdruck im ..... am 29.8.1996 erfolgt.

   Feldberg, den 29.8.1996 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (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.

   Feldberg, den 3.9.1996 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 2.10.1996 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Feldberg, den 3.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.6.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Feldberg, den 3.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 19.1.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Feldberg, den 3.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (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 17.2.1998 bis zum 19.3.1998 einschließlich während dieser Zeiten ...19.3.1998... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.1.1998 in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 29.1.1998 bis zum 19.3.1998 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Feldberg, den 3.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbereichungen am 20.02.1995 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellungen 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.

   Neustrelitz, den 20 Februar 1995 (Siegelabdruck) gez. Geschäftsführender Amtsleiter des Katasteramtes ..... (Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Feldberg, den 3.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (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 ausgelegen. (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.

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

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

   * entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung wurde am 5.11.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 5.11.1998 gebilligt.

    Feldberg, den 3.11.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 5.1.1999, Az.: 24.4.1999 ..... = mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Feldberg, den 3.3.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

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

    Feldberg, den 3.3.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.3.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. ..... bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 22.3.1999 bis zum 22.3.1999 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 2.4.1999 in Kraft getreten.

    Feldberg, den 23.3.1999 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Feldberg (Unterschrift) Der Bürgermeister

M. 1:1000

0 1 5 10 50 100 150

N

Vermessungsbüro Gentz & Trzebiatowski
17309 Pasewalk
Gartenstraße 9, Tel. / Fax: 03 39 75 / 31170
Bahnhofstraße 29, Tel.: 4 27 09 41

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- Mi(e) — eingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- S(O1) — sonstiges Sondergebiet (1) gem. § 11 BauNVO: hier: Kurgebiet (s. textl. Festsetzungen)
- S(O2) — sonstiges Sondergebiet (2) gem. § 11 BauNVO: hier: Kurgebiet/Verwaltung (s. textl. Festsetzungen)

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

- 0,3 — Grundflächenzahl
- Ⓓ — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- I* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschoß (s. textl. Festsetzungen)

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

- o — offene Bauweise
- ED — offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzelhäuser zulässig
- g — abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen)
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg, öffentlich
- Fußweg, nachrichtlich (s. Grunordnungsplan Teil C der Satzung)
- A1 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: nur für bestimmte Anlieger befahrbare Straße (s. textl. Festsetzungen)
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Stellplatzanlage (s. textl. Festsetzungen)
- V — Verkehrsberuhigung
- Hj — Verkehrsgrün

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

- Abwasserpumpstation
- Flächen für Ver- und Entsorgung

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

- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage — Zweckbestimmung der öffentl. Grünflächen
- Spielplatz (Öffentlich)

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEM HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: - Regelung des Wasserabflusses (Graben) - Regenklärbecken
- II — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Trinkwasserschutzzone II-III (Brunnen Schlichter Damm) III (Brunnen Amtswerder)

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. textl. Festsetzungen)
- Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Bäume
- Anpflanzen von Baumen/Baumgruppen (s.textl Festsetzungen 1.k.3-5)

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

- g — Dachform: geneigtes Dach (s. textl. Festsetzungen)
- 35°-45° — Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen)

10. SONSTIG: 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)
- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) zugunsten Entsorgungsträger
- Sichtfeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: die darin eingeschlossenen Flächen sind von sichtbehinderden Nutzungen und Bepflanzungen (Sträuchern, Hecken, Einfriedungen usw.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung eventuelle bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (s.textl Festsetzung 5g).
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) (Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb)
- Gewässerschutzstreifen gem. § 7 NatSch M-V (nachrichtl. Übernahme)
- Meßpunkte (xyz) Lärmsimmission (siehe textl. Festsetzung 1c)
- Ⓓ — Bodendenkmal gem. § 9 Abs 6 (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Teil B

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO:
gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Läden sowie die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO unzulässig.

b) Eingeschränktes Mischgebiet (MI(e)) gem. § 6 BauNVO:
gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie alle Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Im MI(e) sind gem. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 400 m² Bruttogeschoßfläche unzulässig (siehe auch e).

c) Gliederung des MI(e)-Gebietes/Immissionsschutz:
Zulässig sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, bei deren gewerblichen Betrieb, daß die an der Grenze des Gebietes liegenden Meßpunkte (X Y Z) – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – nach TA Lärm den Beurteilungspegel von tags 55 dB (A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von max. 45 dB (A) nicht überschreitet.
Die Lieferzeiten für Handelsbetriebe haben sich auf die Zeiträume Montage bis Freitags zwischen 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr zu beschränken.

d) Sonstiges Sondergebiet (So (1)) gem. § 11 BauNVO – Kurgebiet –

d1) Unzulässig sind Wohnflächen in einem Anteil von unter 50 v. H. der zulässigen Geschoßfläche.

d2) Zulässig sind Räume für Freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO, sofern die Tätigkeit inhaltlich mit der Kurgebietsfestlegung zu vereinbaren ist (Heilberufe) und einen Anteil von mehr als 25 v. H. der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreitet. Sonstige Freie Berufe i.S. § 13 BauNVO sind unzulässig.

d3) Unzulässig sind Beherbergungs- und Kurfolgeeinrichtungen in einem Anteil von mehr als 25 v. H. der zulässigen Geschoßfläche.

e) Sonstiges Sondergebiet (So (2)) gem. § 11 BauNVO:
- Kurmittelhaus/Verwaltung –
Zulässig sind Kurfolgeeinrichtungen sowie Einrichtungen mit regionalen oder landesweiten Verwaltungsaufgaben im Sinne des Gemeindeerlasses.

f) Zahl der Vollgeschosse: Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO:
Die mit einem Sternchen (*) versehene höchste Geschoßzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt. Diese Ausnahme soll dann herangezogen werden, wenn durch die zulässige Dachneigung das Dachgeschoß laut Bauordnung als ein Vollgeschoß zu rechnen ist.

g) In den mit ××× gekennzeichneten Bereichen können tragfähige Bodenschichten mitunter erst in größeren Tiefen angetroffen werden (s. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Baugrunduntersuchungen sind bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung notwendig. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen (siehe auch Festsetzung h) und Hinweis 3.4 sowie 3.4 Kapitel 3.2 Geologie und Boden im Grünordnungsplan).

h) h1) Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem natürlichen Wasserlauf zuzuführen (Regenwasserbewirtschaftung gem. § 21 (2) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist).
h2) Für die Flächen der Flurstücke 2/1 (Gaussee) Gemarkung Feldberg, Flur 21, 22, 23 und 24 (Feldberg) gilt, daß Niederschlagswasser, welches auf diesen gem. § 34 (2) BauGB unzulässig sind.

i) Abweichende Bauweise (a):
Baukörper über 50 m Länge sind zulässig. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

j) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (A1):
Befahrbarkeit nur für Anlieger, deren Besucher, Notfahrzeuge und Müllabfuhr; allgemeine Begehbarkeit.

k) Pflanzfestsetzungen:

k1) Allgemeine Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche (Hauswege-Stellplatz-Terrassen) ist ein standortgerechter Laubbaum oder eine Sträuchergruppe zu pflanzen (siehe Pflanzliste II) da Grünordnungsplan. Diese Festsetzung ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Endabnahme.

k2) Auf den geplanten Stellplatzanlagen ist für jeweils 4 oberirdische Stellplätze ein Baum in ortsnaher Pflanzung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgänige Bäume sind zu ersetzen. Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist für jeden geplanten Baum eine Bauschreibe von mindestens 4 m² Größe offenzuhalten, die mit niedrigwachsenden Gehölzen oder bodendeckend zu bepflanzen ist. Baumarten können der Vorschlagsliste im Anhang II des Grünordnungsplanes entnommen werden.

k3) Entlang der Straße "Kastanienallee" ist eine Baumallee aus hochstämmigen Kastanien anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Exemplare der neugepflanzten Bäume sind zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Der Abstand der Bäume sollte zueinander gleichmäßig sein und 10 m nicht überschreiten. Die vorhandenen noch vitalen Kastanien sind in der Form einzubeziehen, daß jeweils ein junger Baum mittig zwischen zwei bestehende zu setzen ist. Bei der Pflege und Unterhaltung ist unbedingt darauf zu achten, daß die neugepflanzten Bäume eine weitestmögliche freie Entwicklung ihrer Habitus ermöglicht wird. Die bestehenden Bäume sind bei Schnittmaßnahmen entsprechend stärker einzukürzen und, sobald die neugepflanzten Alleebäume ihre volle Funktionsfähigkeit erlangt haben und keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes mehr zu erwarten ist, sind die Altbäume zu entfernen.

k4) Der im Plan gekennzeichnete Bereich im westlichen Planungsgebiet wird als öffentliche Grünfläche (Feuchtwiesenpark) festgesetzt und dient vorrangig der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Verwirklichung der Ziele der Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die innerhalb der Flächen liegenden und derzeit ackerbaulich genutzten Parzellen sind umzugestalten und die Maßnahmen dauerhaft zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Durchzuführende Maßnahmen sind:

- Aufgabe der Ackernutzung
- Entwicklung von Wiesenbereichen
- Anlage von Gehölz- und Baumgruppen
- Freilegung eines Grabenabschnittes

Die räumliche Anordnung der Gehölzpflanzungen ist gemäß der Darstellung im Plan vorzunehmen. Gehölzarten können der Vorschlagsliste im Anhang III des Grünordnungsplanes entnommen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

k5) Der im Plan gekennzeichnete Bereich im östlichen Planungsgebiet wird als öffentliche Grünfläche (Kurpark) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Bei der gestalterischen Entwicklung des Parkgeländes sind die im Grünordnungsplan gesachten Gestaltungshinweise zu berücksichtigen (siehe Teil C der Satzung).

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

a) Firstrichtung:
Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist jeweils der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

b) Dachaufbauten- und einschnitte:
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Traufläinge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, wenn die Dachneigung über 40 Grad ist. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Die senkrecht gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut betragen.

c) Dachformen: geneigtes Dach:
Zulässig sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer, die zueinander an den Gebäudelängsseiten traufständig sind.

d) Eingetragene Dachneigungsbereiche:
Dächer von Hauptbaukörpern müssen in ihren Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben.

e) Oberirdische Flüssigtanks und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind durch dichte Hecken abzupflanzen bzw. – soweit sicherheitsrechtlich möglich – als kleine, leichte Nebengebäude in Holz- oder Ziegelbauweise zu umbauen.

HINWEISE – wichtig –

1. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 14.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 Werktage 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 DSchG M-V geborgen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Laut Flächennutzungsplan liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzonen IIIa. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

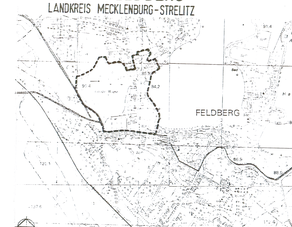
3. Bei der Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen sind ggf. Erkenntnisse gem. Landeswassergesetz/Bundeswasserhaushaltsgesetz einzuholen. Führt die Feasibility hi aufgrund einer Bodenuntersuchung zu einer nicht bezeichneten Härte und wird alternativ auf anderer Weise das Oberflächenwasser schadlos abgeleitet, kann auf Antrag ein entsprechendes Verfahren eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ausgearbeitet werden.

4. Der größte Teil des Baugebietes liegt in einem Gebiet mit sehr hohen Grundwasserstand. Im Schutze des Grund- und Seenwassers sowie aus bautechnischen Gründen liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen mitunter in geringer Tiefe. Es ist ratsam, von vornherein diese Umstände zu berücksichtigen und ggf. auf den Bau von Kellerlagen zu verzichten sowie Hausanschlußleitungen so zu verlegen, daß Konflikte mit den Grund- und Seenwasser vermieden werden. Trotzdem Bodenaschichten können mitunter erst in größeren Tiefen angetroffen werden.

5. Unter Berücksichtigung der baugestalterischen Festsetzungen sowie der Eignart des Gebietes sind in Plangebiet Solarenergieanlagen zur Warmwasseraufbereitung zulässig.

6. Teile des Plangebietes liegen innerhalb des Gewässerschutzreifens gem. § 7 NatSchG M-V. Ausnahmen gem. § 2 Abs. 3 Nr. 4 NatSchG M-V gelten nur für die überbaubaren Flächen.

7. Dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sind weitere Hinweise und Maßnahmen zur Ausgleichung zu entnehmen, die nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens sind. Der GOP ist Teil der Satzung.



Übersichtsplan M. 1:10000

STADT FELDBERG

LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

BEBAUUNGSPLAN NR.6 "KLINIKGEBIET/KASTANIENALLEE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Plan Nr.5 Satzungsanzeige/Genehmigung

Datum: Mai 96 / 1:1000
Projekt-Nr.: 1991-87/A
Dresden, den 27.12.1996

ingenieurbüro bennrup & tovar
Beratende Ingenieure im Bauwesen
Prinz-Joseph-Str. 11, 01099 Dresden, Tel.: 0351 / 8 02 03 70, Fax: 0351 / 8 02 03 71

Siedlungs- landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau

17.12.96