

Teil B

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Neuhof der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

I. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

1. Zulässig für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 60° als Satteldach oder Krüppelwalmdach.
2. Für die geneigten Dächer der Hauptbaukörper sind nur Dachpfannen oder Biberschwänze in den Farben Klassischrot, Ziegelrot bis Rotbraun und Braun zulässig.
3. Als Fassade sind Putz sowie rote bzw. braune Klinker (kein Kunststoff) und Feldsteinmauerwerk zulässig. Holz ist in Giebelbereichen zulässig.
4. Oberkante Decke Keller über Oberkante Gelände zugeordneter Erschließungsstraße < 50 cm zulässig.
5. Einfriedungen sind zulässig als Holzzaun, in Form von Natursteinmauern oder durch Anordnung von Hecken.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB sowie § 1 a und § 9 Abs. 1 a und § 8 BauGB (vgl. § 34 Abs. 4 BauGB)

1. Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschößzahl ist ein Vollgeschoß. Bei Ausbau des Dachgeschosses ist eine max. Drempehhöhe von 50 cm zulässig.
2. Die Traufe der Gebäude ist parallel der zugeordneten Erschließungsstraße anzuordnen.
3. Innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe (siehe Planzeichnung) sind sowohl die Hauptbaukörper als auch die Nebengebäude zu errichten.
4. „Zu erhalten sind alle dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchG M/V unterliegenden Bäume (Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden) sowie alle Bäume, die Bestandteil einer nach § 19 NatSchG M/V geschützten Allee oder einseitigen Baumreihe sind.“

III. Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 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 unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Im Bereich der Satzung befindet sich ein Bodendenkmal.
Der Bereich welcher betroffen ist, ist im Plan (Teil A) gekennzeichnet. Die Genehmigung zur Bebauung in diesem Bereich ist an folgende Bedingungen gebunden:
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die Fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der xxx gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
3. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter zu beseitigen (Brauchwassernutzung und/oder Versickerung)

bzw. Verdunstung). Bedingung ist, dass dies die Abwassersatzung der die Bodenverhältnisse zulassen.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen sein, stellt dies gemäß § 9 WHG einen Benutzungstatbestand dar, der gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis beim Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde bedarf.

Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M/V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

4. Es befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen i.S.d. § 22 AbfAIG M/V. Sollten gegenteilige Tatsachen bekannt werden im Rahmen der Bautätigkeit, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAIG M/V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
5. Nach § 4 Abs. 1 Bundes- Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden.
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
6. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M/V) vom 16.12.2010 /GVOBl. M/V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind.
Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.