

Teil B

Textliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Neuhoof 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. Drempelhöhe 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 Schutz der fortgeltenden Baumschutzverordnung der DDR unterstehenden Gebäude. Entsprechend § 1 (2) der Baumschutzverordnung zählen dazu alle Bäume, außer Obstbäume, und stammbildenden Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.
5. Es werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:
Fläche:
Größe: ca 1500 m²
BT: Grünland
Maßnahme:
 - Anlage eines strukturreichen Hausgartens (siehe Anlage 1)
 - Pflanzung einer Hecke zur offenen Landschaft aus einheimischen Sträuchern; Pflanzung der Arten (siehe Anlage 1) in Gruppen von 4-7; Pflanz- und Reihen-Abstand 1m; Breite mindestens 5 Reihen. Heckenabschnitte mit Lücken gestalten, hier Krautsaum mit Wildbirne,- apfel, -pflaume.

III. Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindliche 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. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M/V (GVBl. M/V Nr. 23 vom 28.12.1993 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 kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG M/V von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 (4) LWaG M/V keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.
4. Es befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen i.S.d. § 22 AbfAlG M/V. Sollten gegenteilige Tatsachen bekannt werden im Rahmen der Bautätigkeit, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M/V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.


Bürgermeister

