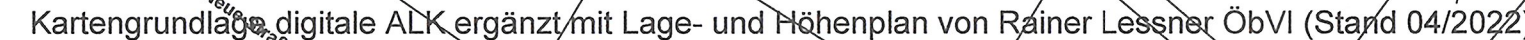


Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



I. Festsetzungen

2. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a) abweichende Bauweise i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1 (in Nutzungsschablone unten rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
— Baulinie	§ 23 BauNVO
— Baugrenze	§ 23 BauNVO

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 2 BauGB

5 Sonstige Planzeichen

II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

	Naturpark "Feldberger Seenlandschaft"
	Höhenfestpunkt

	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
	Gebäudebestand Baublock mit Nummer
	abzubrechender Bestand Böschung

 Böschung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ ersetzt in seinem Geltungsbereich mit Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6a und 7 BauNVO

- 3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauVO)**
Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den Blöcken 1, 2 und 19 nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen des Baugebietes sind Nebenanlagen unzulässig.
Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas, Fernwärme sowie der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauVO), bleiben hiervon unberührt.
Die Gemeinschaftsstellplätze für die Baublöcke 1, 2 und 19 sind mit Laubbäumen oder Sträuchern zu durchgrünen.

4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Abweichend zur offenen Bauweise sind in der Bauweise a1 Gebäudelängen bis 90 m zulässig.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise a2 in den Blöcken 1 und 18 Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- Abweichend zur offenen Bauweise sind in der Bauweise a3 Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

Die im Plan festgesetzten „zu erhaltenden Bäume“ sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Die eingezeichneten Böschungen dürfen in ihrer Höhenlage nicht verändert werden.

Zwischen den Baublocken Nr. 19 und 18 ist ein 1,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt. Dieses Gehrecht erhält Anschluss an die Gemeinschaftsstellplätze. Im Baublock Nr. 2 ist zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht zwischen der öffentlichen Grünfläche im Süden und den Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzt.

Lieferzeiten für Waren des Marktes im Block 2 werden auf Tageszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Anlieferung des Marktes ist einzuhausen. Es werden lärmgeminderte technische Anlagen wie Klimageräte verwendet und so platziert, dass am Rand zur Wohnbebauung 55 dB tags und 45 dB nachts eingehalten werden.

9.1. entspricht Vermeidungsmaßnahme V5 des Artenschutzfachbeitrages
Innerhalb der Anpflanzungszeitpunkte für Bäume und Sträucher sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher hinsichtlich der folgenden Merkmale auszuwählen:
Sträucher: Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Hundrose, Schneeball, Hartnagel, Strauchheide. Ein Rückschnitt der Pflanzung außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde ist notwendig, wenn die Nutzung der angrenzenden Grundstücke durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

9.2. entspricht Vermeidungsmaßnahme V8 des Artenschutzfachbeitrages
Die zukünftigen geplanten Flächdeckungen sind mindestens mit einem Anteil von 60% der natürlichen oder naturnahen Pflanzen- und Tierarten für gefährdete Carchariasarten bei Substratschutz von mindestens 8 cm mit Sedum, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Abrissmaßnahmen im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu installieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an UNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der UNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen UNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

9.5 pflanzen. Weitere 4 Bäume der Art Blutpflaume sind am Rand der Anpflanzfestlegung zwischen Baublock 18 und 20 in den Gemeinschaftsstellplätzen zu pflanzen. Diese müssen folgende Qualität aufweisen: Hochstamm 3 x verpfanzl., mit Drahtballen und Stammumfang 16-18 cm.

In den schmalen 1,5 m breiten Anpflanzflächen im Süden hinter dem Baublock 2 sind schlank aufrechterwachsende Großsträucher im Abstand von 1,5 m zu pflanzen u.a. Feuerdorn, Spiere, Weißdorn, Liguster.

1. Geltungsbereich
Die Gestaltungssatzung gilt nur für Anlagen oder Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

2.1 Die Bauflicht ist die Linie, die sich zwischen zwei oder mehreren an derselben Straßenseite aneinanderrangefolgenden Gebäuden ergibt, wenn diese geradlinig in Höhe der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche verbunden werden oder wenn die Flucht des einen Gebäudes in Richtung des anderen Gebäudes verlängert wird.

2.2 Die Bauflucht ist über die gesamte Fassadenbreite und -höhe einzuhalten, sofern nicht zur Gliederung entsprechend § 4 Fassadenvor- bzw. -rücksprünge, Erker oder Abwinkelungen vorgesehen werden.

Für die Traufhöhen und Firsthöhen sind innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedliche Obergrenzen über der Geländeoberfläche für Hauptbaukörper einzuhalten:

Bereich Prenzlauer Straße, außer Rathaus:	Traufhöhe	4,5 m
	Firsthöhe	10,5 m
Bereich Fürstenberger Straße	Traufhöhe	6,5 m
	Firsthöhe	12,5 m

4.1. Angrenzende Gebäude sind gestalterisch durch oder Fassadengliederungselemente
voneinander abzuheben.

4.2. Balkone und Loggien sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

4.3. Die Breite von Fassaden und Fassadenelementen soll höchstens 15 m betragen.
Neubauten, die diese Baubreiten überschreiten, müssen durch

1. gestalterische Unterbrechungen von mindestens 0,4 m Breite,
2. Fassadenvor- bzw. -rücksprünge über alle Geschosse von mindestens 0,3 m
Breite,

4.4 Offene Gebäude und Gebäudeteile sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht allseitig abgeschlossen sind. Offenen Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Prenzlauer Straße zulässig, soweit die fehlende Seite nicht die Straßenfassade betrifft.

Die Oberflächen der Fassaden sind in Putz, Ziegelsicht- oder Feldsteinmauerwerk ausgeführt.

Bei Mauerwerk- und Putzfassaden sind nur gedämpfte Farbnuancen zulässig. Der Fassadengrundton muss heller als die Fassadengliederungselemente sein. Dies gilt insbesondere für Sockel, Gesimse und Ornamente.

Die Farben des Fassadengrundmörtels entsprechen sich wie folgt:

von weiß bis hellgrau	(vergleichbar mit RAL 9002, Grauweiß)
über hellbeige bis beige	(vergleichbar mit RAL 9001, Cremeweiß)
mittleres grau	(vergleichbar mit RAL 9018, Papirusweiß)
hellgrün	(vergleichbar mit RAL 9019, Weißgrün)
hellrot	(vergleichbar mit RAL 2012, Leuchtorange)
bis mittleres gelbbraun	(vergleichbar mit RAL 1004, Goldgelb)

und den natürlichen Steinfarben entsprechend Abwandlungen dieser Farben.

6.2 Schaufenster mit liegendem Format und ohne symmetrische Teilung sind entgegen Absatz 1 zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwischen aufeinanderfolgenden Schaufenstern müssen Wandflächen von mindestens 0,3 m Breite vorhanden sein.

7.1 Dächer mit einer Traufhöhe bis 4,3 m müssen eine Dachneigung von 38° bis 52°, Dächer mit einer Traufhöhe über 4,3 m bis 6,5 m müssen eine Dachneigung von 38° bis 49° und Dächer mit einer Traufhöhe über 6,5 m bis 9,5 m müssen eine Dachneigung von 18° bis 38° haben.

7.2 Abweichend können Dächer von Gebäudeteilen, die von öffentlichen Verkehrsmitteln aus sichtbar sind, flacher geneigt oder als Flachdach ausgebildet werden, wenn diese gegenüber dem Hauptbaukörper von untergeordneter Größe sind.

7.3 Dachüberstände an der Traufseite sind nur bis zu 0,5 m und am Giebel nur bis zu 0,3 m zulässig.

7.4 Dachflächen und Dachschnitte sind nur bis zu einem Drittel der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m Abstand vom Giebel oder Walgarm einhalten. Für die geneigten Dachflächen sind Dachpannen oder Böberschwänze in den Farben von rot über braun bis anthrazit zulässig.

7.5 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2 m x 0,9 m = 1,08 m² zulässig. Die Farbgebung des Dachflächenfensterrahmens muss der Dachfarbe entsprechen.

7.6 Antennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie auf der dachseitigen Seite um ein Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite zulässig.

7.7 Solarenergie sowie Anlage der Photovoltaik sind nur bis zu einer Größenordnung von 10 m² auf der Dachseite zulässig, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt ist, wenn die Farbgebung der Rahmen der Anlage der Dachfarbe entspricht.

8.1 Vordächer sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig.

8.2 Markisenoberflächen sind nur in matter Ausführung zulässig. Die Fassadengliederungselemente dürfen nicht durch Markisen unterbrochen oder überdeckt werden. Auf Markisen dürfen nur Beschriftungen in Form einzelner Buchstaben aufgebracht werden, wenn die Buchstaben eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

8.3 Feststehende Markisen dürfen nicht mehr als 1 m vor die Fassadenoberfläche hervorgehen.

8.4 Jalousien und Rollläden sind nur zulässig, wenn ihre Kästen auf der Fassadenoberfläche nicht sichtbar sind.

01. Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten sind nur an Gebäuden und an
02. Plakaten, Gebäudefassaden sowie im Bräutigangsbereich des ersten Obergeschosses anzu-
03. bringen. Ausgenommen von Satz 1 sind Werbeanlagen wie Lifttäfelchen, Tafeln, Vitrin-
04. und Schaukästen.

05. Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten dürfen Fassadengliederungsele-
06. mente nicht überdecken. Dies gilt insbesondere für Erker, Ornamente, Inschriften,
07. Plakate, Gebäudefassaden und sonstige Gestaltungselemente.

08. Ausragende Werbeanlage (Ausleger) dürfen nur 0,5 m dick sein. Die Auskragung
09. von der Fassadenoberfläche darf höchstens 0,9 m betragen. Die Auskragung muss
10. einen Abstand von mindestens 0,9 m zur Grenze des Fassadenschnittes oder zur
11. Gebäudekante einhalten.

12. Der Abstand zwischen zwei angedachten Werbeanlagen darf die Summe der Brei-
13. ten der Werbeanlagen $\pm$ 5,5 m Fassadenschnitt nicht überschreiten. Der Abstand
14. der Werbeanlage zur Grenze des Fassadenschnittes oder Gebäudekante muss
15. mindestens 0,5 m betragen.

16. Werbeanlagen, Schaukästen oder Warenautomaten mit wechselndem oder beweg-
17. lichem Licht dürfen nicht an Gebäuden und Plakaten angebracht werden.

18. Der Anteil der Flächen aller Warenautomaten an einer Fassadenfläche darf zwei Pro-
19. zent dieser Fassadenfläche nicht überschreiten.

20. Auf Jalousien oder Rollläden dürfen Werbeanlagen nicht aufgebracht werden.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind unterirdische (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Flucht- und Erdverbarungen (Hinweise auf keramische Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Verfallenes Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Steinplatten, Steindekorationen, Knochen, Skeletreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielzeug, Eisen, Federn, Schlüssel, Besen) zum Vorschein kommen.

§ 11 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes ermitteln.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung ergibt sich für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Sicherung des Denkmals dies erfordert.

Aufgehende Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

V1 Die Fäll- und Abrissarbeiten sind ausschließlich in dem gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebenen Zeitraum vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen, um die Tötung von Individuen der Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden.

- ## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 10.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek iir“ Ausgabe 04/2022 vom 29.04.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vom 09.05.2022 bis zum 20.05.2022 über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten. Die Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberg hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ und die Begründung, der Artenschutzfachbeitrag, die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, die verkehrstechnische Untersuchung und der geotechnische Bericht waren in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Entwurfsunterlagen waren im Rathaus in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 öffentlich ausgestellt. Die zu veröffentlichten Unterlagen waren in der Zeit vom 05.02.2024 bis zum 06.03.2024 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kiek iir“ Ausgabe 01/2024 vom 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war vom ~~05.02.2024~~ bis zum ~~06.03.2024~~, auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die Bekanntmachung war vom ~~05.02.2024~~... bis zum ~~06.03.2024~~, über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.01.2024. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Mit dem geändertem Entwurf Stand 04/2024 erfolgte mit E-Mail vom 04.04.2024 eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Feldberger Seenlandschaft, den 26.6.2024

 Siegel

v. Bräunlich
Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den 14.05.2016

10. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Rathausquartier“ wird hiermit ausgestellt.
- Feldberger Seenlandschaft, den 26.06.2024
- 
- Siegel
- 
- Bürgermeisterin
11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Amtlichen Bekanntmachungsblatt und Bürgerzeitung „Kieck rin“ Ausgabe 2024, vom 26.06.2024 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsanspruch geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 22.06.2024 in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den 01.07.2024

 Siegel

 Bürgermeisterin

4. Änderung Bebauungsplans Nr. 4 "Rathausquartier" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Stand: Satzung Mai 2024