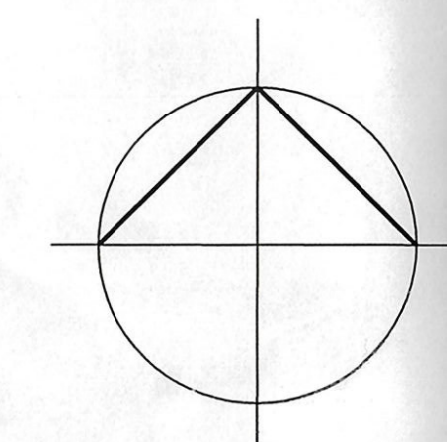


Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 14 "Küstersteig Nord"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



M 1 : 500

Gemeinde Feldberger
Seenlandschaft
Gemarkung Feldberg
Flur 1

GRZ 0,6		
FH 10,0	I	

GRZ 0,4		
FH 10,0	I	

GRZ 0,6		
FH 10,0	I	

GRZ 0,6		
FH 10,0	I	

GRZ 0,6		
FH 10,0	I	

GRZ 0,6		
FH 10,0	I	

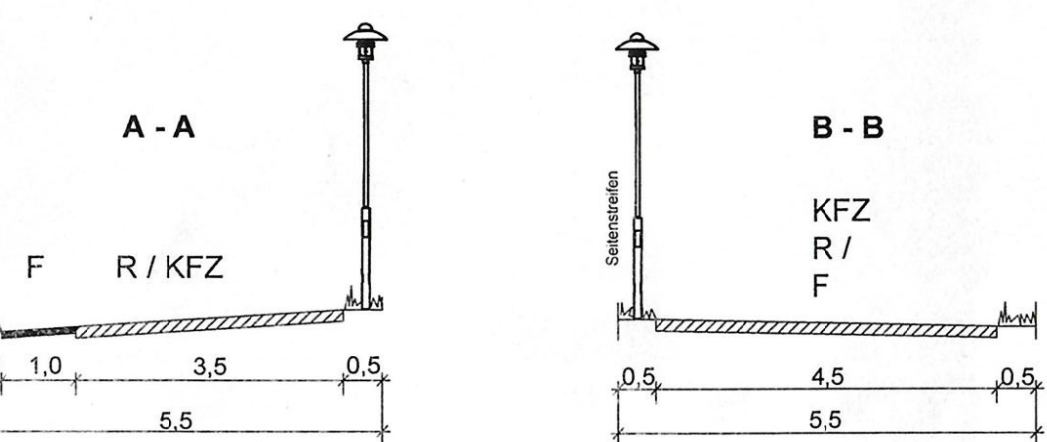
GRZ 0,6		
FH 10,0	I	

Gemeinde Feldberger
Seenlandschaft
Gemarkung Neuhof
Flur 2

Gemeinde Feldberger
Seenlandschaft
Gemarkung Feldberg
Flur 3

Kartengrundlage:	
Vermessungsbüro Walther	
17255 Neuhofstraße 8	
Telefon : 03981 / 20 45 33 Fax : 03981 / 20 45 34	
Lage- und Höhenplan	
B-Plan Gebiet	
Lagebezug : Gauß-Krüger	Blatt : 1
Höhenbezug : HN	Maßstab: 1 : 1000
Datum : 19.04.2010	

Querschnitte informell (unmaßstäblich):



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft

Umgrünung von Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des

Wasserzweckverbandes Strelitz zu belastende Fläche

Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

geplante Grundstücksgrenzen (informell)

Verkehrsrichtungsanzeige

Lagefestpunkt des geodätischen Grundlagnetzes M-V mit Nr. 992923080

Nutzungsschablone

GRZ 0,4

maximale Grundflächenzahl

Haustyp

Bauweise

FH 10,0

max. Firsthöhe

Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 und 20 BauNVO

§ 16 ff BauNVO

§ 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22, 23 BauNVO

§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung

einer Ausnahmeerlaubnis durch den Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zulässig.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist

gemäß § 11 DSHG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und

der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des

Landesamtes 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.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne

Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder

wasserschlüssliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche

Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versicherung gestattet, ist dafür

gemäß § 32 Abs. 4 LVaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmitteleverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden

werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren

Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls

ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Rechtshinweis

Vier Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält,

ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen

Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V

(Übergangsvorschrift) verwiesen.

Die Lage der vorhandenen Erschließungsanlagen der E.ON AG sind bei der Planung zu

berücksichtigen.

Satzung gem. § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 "Küstersteig

Nord" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft - Örtliche Bauvorschriften

An Fassaden sind glänzende oder glasierte Materialien, sowie Fliesen nicht zulässig. Reinweiße

Putze sind unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).

Dachdeckungen sind als harte Dachdeckungen und Umfassungswände feuerhemmend

auszuführen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer den festgelegten

Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

PRAAMBEL

Aufgrund des § 13a i. V. m. 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft der vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Küstersteig Nord" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt
im Norden und Nordwesten - durch die Wohnbebauung der Bahnhofstraße
im Südwesten - durch die freie Landschaft
im Osten und Südosten - durch Gewerbebetriebe entlang des Küstersteiges.

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

(4) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Die ansonsten allgemein zulässigen

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(4) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, die außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

- Die max. Firsthöhe bezieht sich auf die mittig vor dem Grundstück gelegene Straßenoberkante.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über der mittig vor dem Grundstück gelegenen Straßenoberkante liegen.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- An den beiden zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen ist je 1 Fledermausersatzquartier (Fa. Stöbel Art.-Nr. 120), insgesamt 2 Stück, in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Im Anflugsbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden. Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden. Der Montageplatz soll mit einem Fachkundigen abgestimmt werden.

- Die auf der Planzeichnung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung z.B. Einfriedungen oder Unterstände freizuhalten, keinerlei Nutzung zu unterwerfen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)

- Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen 2 x verpflanz, 25 bis 100 cm hoch z.B. Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigra), Strauchhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und mit Überaltern 2 x verpflanz, 100 bis 250 cm hoch wie Apfel (Malus domestica), Pflaume (Prunus domestica), Birne (Pyrus domestica), Walnuss (Juglans regia) dreieckig als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² versiegelte Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzt ohne Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Straucharten z.B. der Arten Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dornrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigra), Strauchhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und 1 Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanz, Stammumfang 10 - 12 cm mit Ballen, alte Sorten z.B. Goldparmäne, Auralia, Ananasrenette, Gravensteiner vorzunehmen

1.6 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie Betriebslärm der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe sind im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend VDI-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 einzubauen.

2. Hinweise

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V ist nur nach Erteilung einer Ausnahmeerlaubnis durch den Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zulässig.

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSHG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserschlüssliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versicherung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LVaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmitteleverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Rechtshinweis

Vier Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.

Die Lage der vorhandenen Erschließungsanlagen der E.ON AG sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Satzung gem. § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 "Küstersteig

Nord" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft - Örtliche Bauvorschriften

An Fassaden sind glänzende oder glasierte Materialien, sowie Fliesen nicht zulässig. Reinweiße

Putze sind unzulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).

Dachdeckungen sind als harte Dachdeckungen und Umfassungswände feuerhemmend

auszuführen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).

Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer den festgelegten

Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ... am ... erfolgt.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPlG) beteiligt worden.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 08.01.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2010 bis 18.01.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.01.2010 im ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den ... Katasteramt

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.01.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.01.2010 in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

Feldberg, den 05.01.2010 Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Feldberg, den 05.01.2011 Die Bürgermeisterin

10. Die Satzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.01.2010 im ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

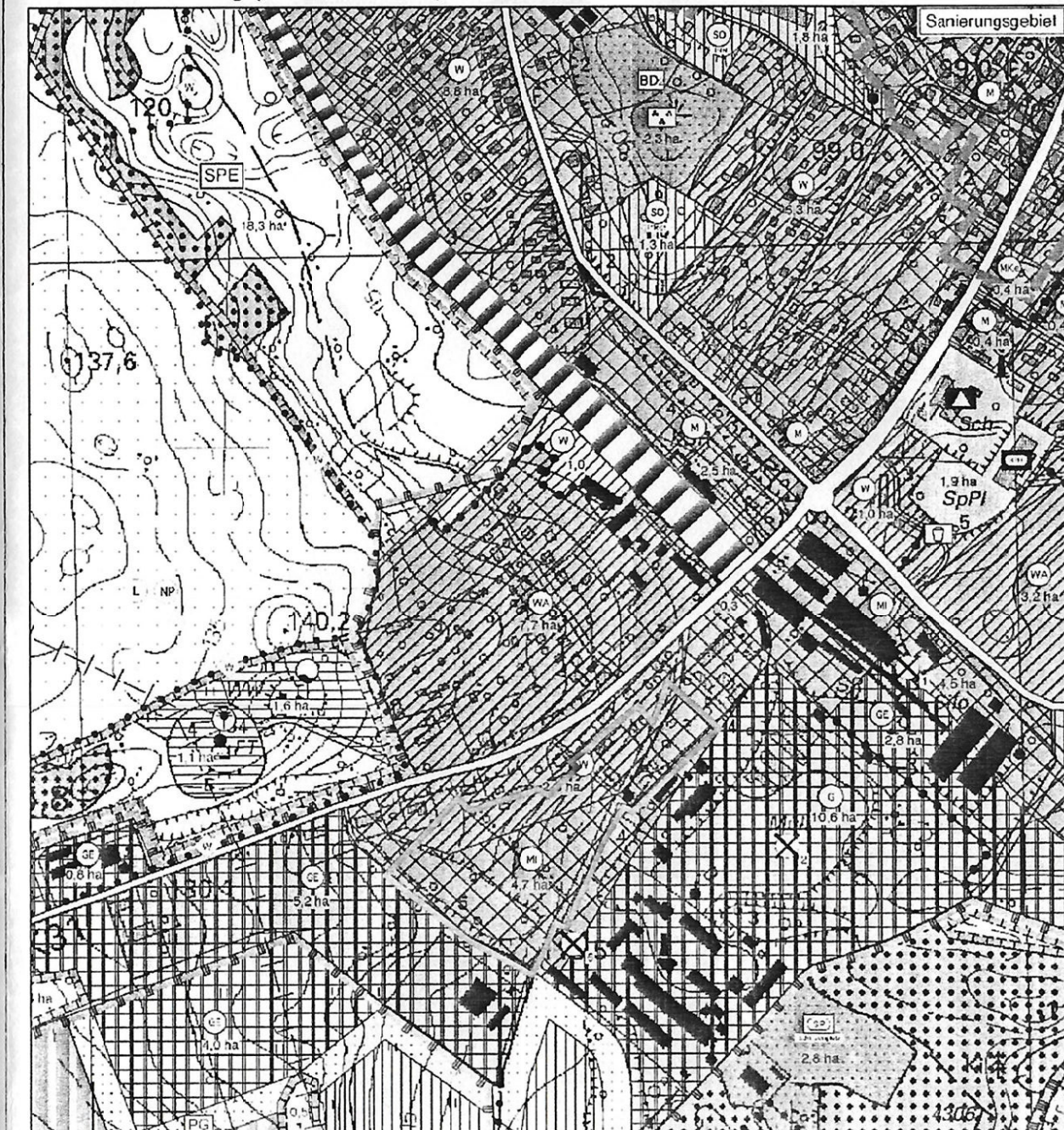
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg, den 19.01.2011 Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 13.12.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 13.12.2010 Referatsleiter

Auszug aus FNP der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Ortsteil Feldberg (unmaßstäblich)



Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 14 "Küstersteig Nord"

Entstellt: SCHÜTZE & WAGNER
Stand: 11/2010
Zugl. beigefügt: 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66