

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3

"Am Schmalen Luzin" für das Wohngebiet nördlich des Luzinweges

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ für das Wohngebiet nördlich des Luzinweges

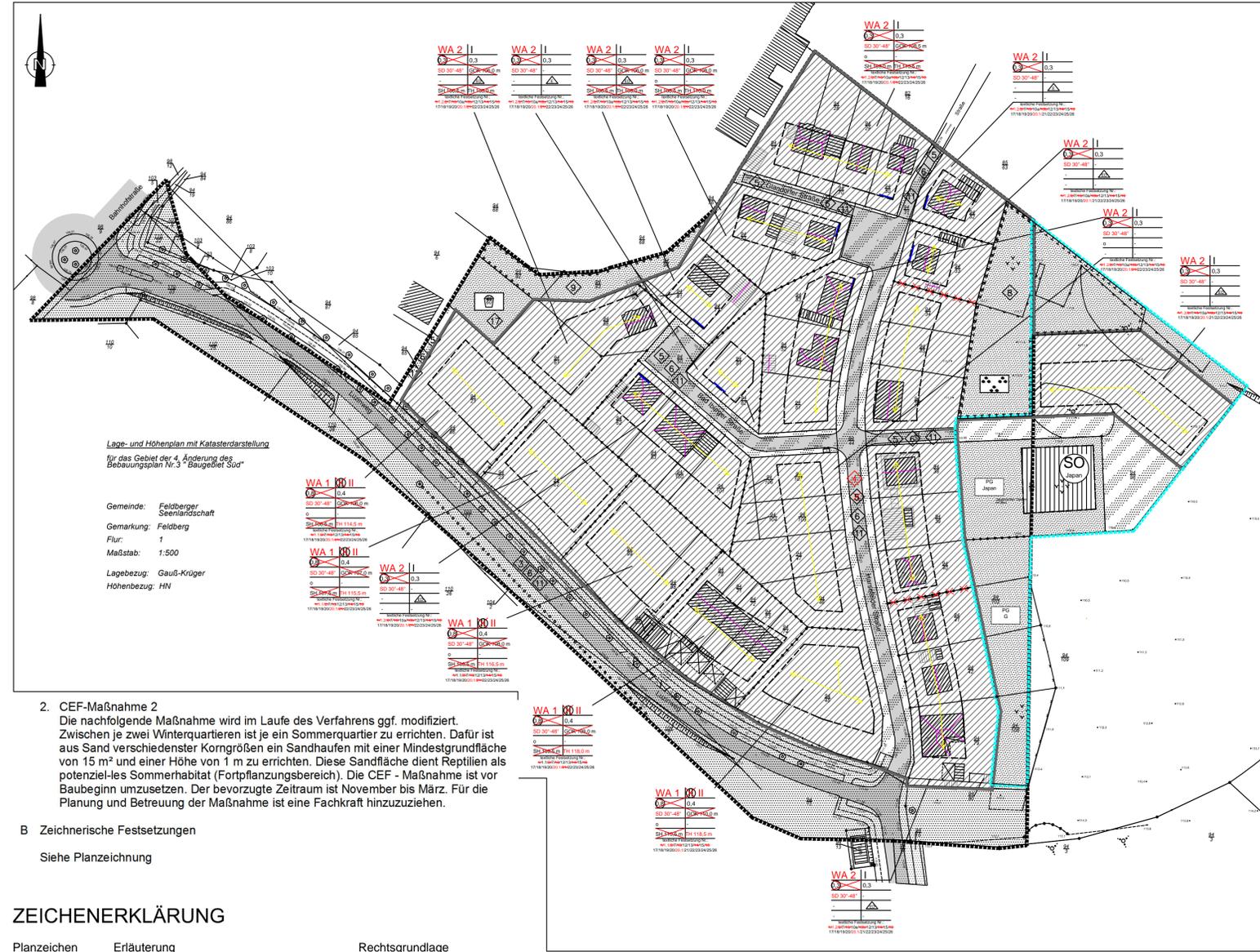
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt § 6, 46, 85 durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.2018 der Bebauungsplan Nr. 3 „Baugebiet Süd“, wirksam seit dem im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ für das Gebiet der Flurstücke 94/21 - 94/23, 94/26 - 94/42, 94/44 - 94/47, 94/50 - 94/54, 94/58, 94/61 - 94/63, 94/70 - 94/77, 94/79 - 94/83, 94/90, 94/91, 94/95, 95/96, 94/98, 94/99 - 94/101, 94/102 (teilweise), 94/104 - 94/107, 94/108 (teilweise) und 94/109 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Feldberg wie folgt geändert:

- A Textliche Festsetzungen – Änderung**
- I. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 10, 10b, 14 und 16 werden gestrichen.
 - II. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8, 15, 17, 18, 19, 20, 21 und 25 werden wie folgt neu gefasst:
 7. Auf den Baugrundstücke sind je angefangene 200 m² Neuversiegelung 2 hochstammige Obstbäume StU 8-10 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen Äpfel: z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen: z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne; Pastorenbirne; Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten: z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte zu pflanzen sowie 5 m² Lavendel oder Sommerflieder und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten z. B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 8. Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist mit 14 Bäumen und 274 Sträuchern gemäß Pflanzliste in gruppenartiger Anordnung auszuführen (entspricht 1 Baum und 20 Sträucher auf 100 m²). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 15. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Im WA1 sind bei (teil-)gewerblicher Nutzung Ausnahmen möglich. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 17. Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind in Form von Hecken aus Gehölzen, Zäunen oder Mauern zulässig. Dabei sollen die Mauern eine Höhe von maximal 1,20 m und die Hecken und Zäune eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 18. Zur Materialwahl an den Fassaden der Hauptgebäude wird folgendes festgelegt: Die Mauern der Gebäude sind mit Klinkern oder glatten Wandputzen zulässig. Nicht zulässig sind metallene, fluoreszierende, glasierte Materialien oder Kunststoffverbildungen sowie „Riemchen“. Zulässig sind auch Holzverschalungen für die Giebel zwischen First und Trauflinie. Wintergärten sind auch unter Verwendung anderer Konstruktionsmaterialien zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 19. Für die Dachflächen ist eine Dachdeckung mit Betondachsteinen oder Tonziegeln nur in roten bis braunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Mehrfarbige Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Nicht zulässig sind großflächige oder metallene oder glasierte Eindeckungsmaterialien. Bei flachgeneigten Dächern (bis 10°) sind auch Pappendeckungen und Gründächer zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
 20. Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
 21. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Parkanlage und der Baugrenze an der Parkseite sind Garagen und Carports unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
 25. Die Dachneigung von Gebäuden wird auf 30° - 48° festgesetzt. Die Dachform wird als Satteldach festgelegt, wobei Krüppelwalmdächer und Walmdächer ausdrücklich zulässig sind. Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch Flachdächer, Pult- oder Schlepddächer zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- III. Es werden folgende textliche Festsetzungen ergänzt:
- 1.1 WA 1 - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) Anlagen für Verwaltungen sind im WA1 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 WA 2 - Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes WA 2 und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ferienwohnungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 8 und 9 BauNVO).
 - 20.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB unzulässig. Ausnahmen können die oben genannten Nebenanlagen im oben genannten Bereich zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche 12 m² und ihre Kubatur 30 m³ nicht übersteigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 32. In der Fläche für Maßnahmen sind CEF-Maßnahmen des Bebauungsplans Nr. 3a zu realisieren:
 1. CEF-Maßnahme 1
Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse zwei Bereiche von je 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensole ist mit einem Gemisch aus Holzsplitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländekante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

PLANZEICHNUNG (Teil B)

M 1 : 1.000



B Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA mit Nummer i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 (in Nutzungsschablone oben links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone oben rechts) rot bei Änderung Zahl der Vollgeschosse maximale Traufhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone fünfte Zeile rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	3. Bauweise, Baugrenzen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone vierte Zeile rechts) Baugrenze; blau nur bei neu festgesetzter Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
	4. Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5. Grünflächen öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 32	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 8	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
	7 Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 maximale Sockelhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone fünfte Zeile links)	§ 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 3 BauGB
	II. Hinweise Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3	Kartengrundlage digitale ALK ergänzt vom Vermessungsbüro Walther Stand 25.04.2017
	III. Darstellung ohne Normcharakter Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenze eingemessene Höhe (Höhenbezugssystem HN) eingemessenes Gebäude mit Hausnummer und Dachform Gebäudenachtrag eingemessene Böschung	Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 16.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Baugebiet Süd“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 03/2017 vom 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ geändert. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 07/2017 vom 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 04.08.2017 bis zum 05.09.2017 durch Auslegung des Vorentwurfs von der Planung unterrichtet.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2017. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 05.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss geändert. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 12/2017 vom 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 15.03.2018 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ wurde am 15.03.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

....., den

11. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ wird hiermit ausgefertigt.

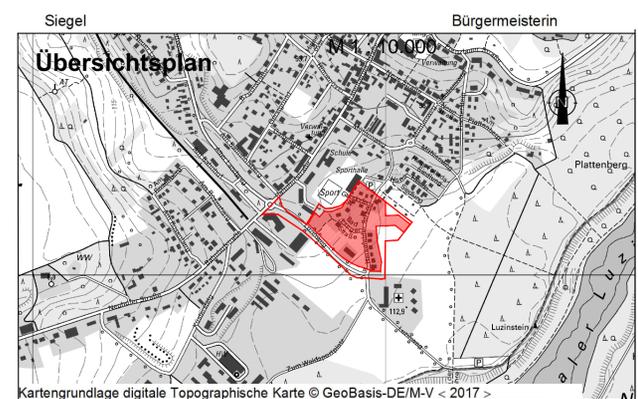
Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

Bürgermeisterin

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe vom ortsüblich 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Schmalen Luzin" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Stand: Februar 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann