

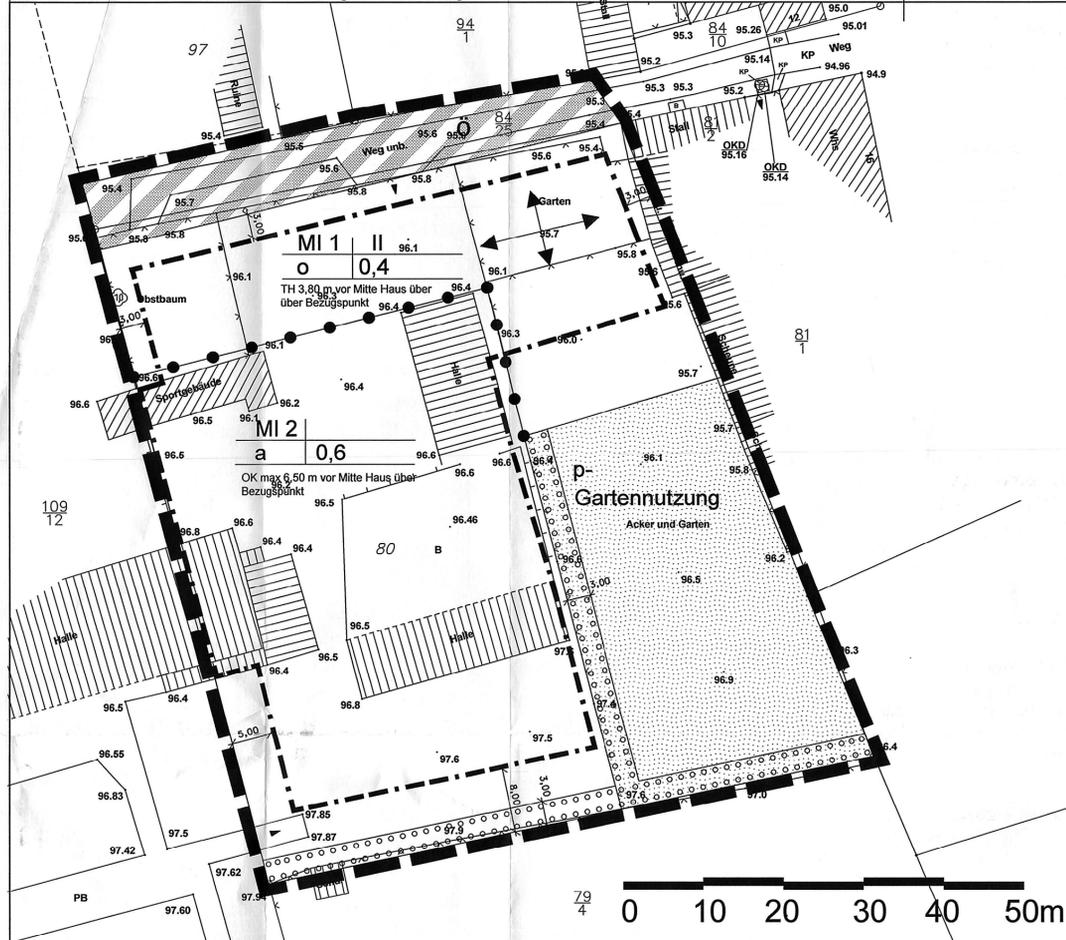
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Satzung über den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 16

"Dolgen"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom 01.12.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Dolgen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - MI 1 Mischgebiet mit Teilgebietsnummer
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH max. 3,80 m vor Mitte Haus über Bezugspunkt maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
 - OK max. 6,50 m über Bezugspunkt maximale Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt (Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung 1.3)
 - 2. Bauweise, Baugrenzen**
 - o Baugrenze
 - a offene Bauweise
 - abw. Bauweise abweichende Bauweise
 - Stellung baulicher Anlagen
 - Firstrichtung der Hauptdächer
 - 3. Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche
 - o öffentlich
 - 4. Grünflächen**
 - p Private Grünfläche- Garten
 - 5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB) / Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs.5 BauNVO
 - Bemassung 18,00 m § 9 Abs.6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanZV
 - Nutzungsschablone
 - Gebäudebestand
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
- | Baugebiet | Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Bauweise | Grundflächenzahl |
| Maximale Höhe baulicher Anlagen | |

TEXT (TEIL B)

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V. mit der Baunutzungsverordnung**
 - Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MI- Mischgebiet. Es gilt der § 6 der BauNVO.
 - 1.1.1 Mischgebiet mit Teilgebieten MI1 und MI2 - Es gilt der § 6 BauNVO**
 - 1.1.1.1 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.1.2 Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude
 - 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 - 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4. sonstige Gewerbebetriebe
 - 5. Gartenbaubetriebe
 - 6. Anlagen für sportliche Zwecke
 - 1.1.3 Die ansonsten allgemein zulässigen
 - 1. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - 2. Einzelhandelsbetriebe
 - 3. Tankstellen
 - 4. Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**
 - In der abweichenden Bauweise können Gebäude auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Abstandsflächentiefe wird in diesem Fall mit 0,00 m bestimmt.
 - 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Höhenbezugspunkt für die Traufhöhen und für die Oberkante der baulichen Anlagen ist der nördlich vor Mitte Haus nächstgelegene Höhenpunkt des Lage- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Walther vom 15.12.2015.
 - 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
 - Die Anlage eines Schwimmteiches mit einer Größe von kleiner 100 m³ im Sinne einer Nebenanlage ist im Mischgebiet MI 1 und innerhalb der privaten Grünfläche zulässig. (§ 14 BauNVO)
 - 1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG)**
 - Der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 „Dolgen“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ist durch den Grundstückseigentümer durch folgende Maßnahmen auszugleichen:
 - 1.5.1 Innerhalb des Plangebietes sind 7 einheimische, standorttypische Obst- und Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) anzupflanzen. Für 3-jährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten. Für abgängige Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 1.5.2 Zur Einbindung der geplanten und vorhandenen Bebauung in die Landschaft und in die Umgebung ist innerhalb der Fläche mit Anpflanzgebot eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe ≥ 80 cm) anzulegen. Für abgängige Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 1.5.3 Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat unmittelbar nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte auf der Gemeindevertreterversammlung am 10.03.2016 und durch öffentliche Auslegung vom 29.03.-02.05.2016. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Offenlegung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.03.2016.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2016.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und der vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom 11.07.2016 bis zum 12.08.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und am 12.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.12.2016 abschließend geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.12.2016 gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag haben bei Satzungsbeschluss vorgelegen.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 9. 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.
Neubrandenburg, 07.12.2016
Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- 10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Feldberg, 12.4.2017
Bürgermeisterin
- 11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.04.2017 im „M.I.E.L.C. PLAN“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 28.04.2017 in Kraft getreten.
Feldberg, 28.4.2017
Bürgermeisterin

KARTENGRUNDLAGE

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Walther, Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz Gemarkung Dolgen, Flur 1 im Maßstab 1:500, Höhenbezug DHNN 92 vom 07.12.2015 mit Ergänzungen vom 21.09.2016

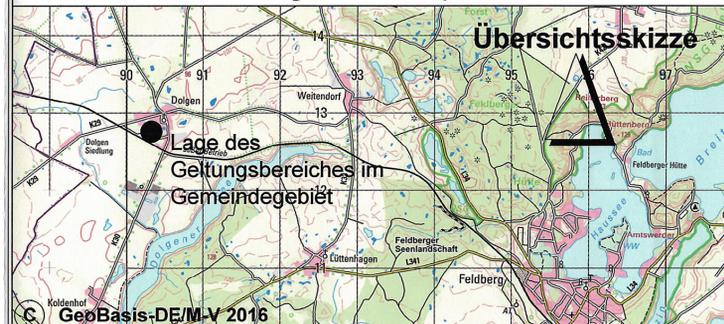
HINWEISE

- 1. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
- 2. Der Abbruch von Gebäuden ist nur in Zeiträumen durchzuführen, in denen keine Nutzung durch Fledermäuse bzw. gebäudebesiedelnde Vogelarten zu erwarten sind, d.h. im Zeitraum von Oktober bis März. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist vor Beginn des Abbruchs zu informieren.
- 3. Die Beseitigung der Nester bzw. Lebensstätten sowie die Tötung überwinternder Zauneidechsen kann vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung in der Zeit vom 15. Juli bis zum 30. September erfolgt.
- 4. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
- 5. Sollen bei Erdarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsleitungen angetroffen werden, sind diese wieder funktionstüchtig herzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.
- 6. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige 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: Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509)
- Gesetz über die Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 durch Artikel 421 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBl. I Nr. 35 vom 07.09.2015 S. 1474)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777)

GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



Projekt: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Dolgen"**

Auftraggeber: Herr Frank Günther, An der Rundkirche 18
17258 Feldberger Seenlandschaft über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB mit der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Planungsstand: **Plan zur Satzung**



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Dipl.-Ing. Udo M. Kibits
M.Sc.: A. Jastrzebska
Phase: Satzung
Datum: November 2016
Maßstab: 1:500