

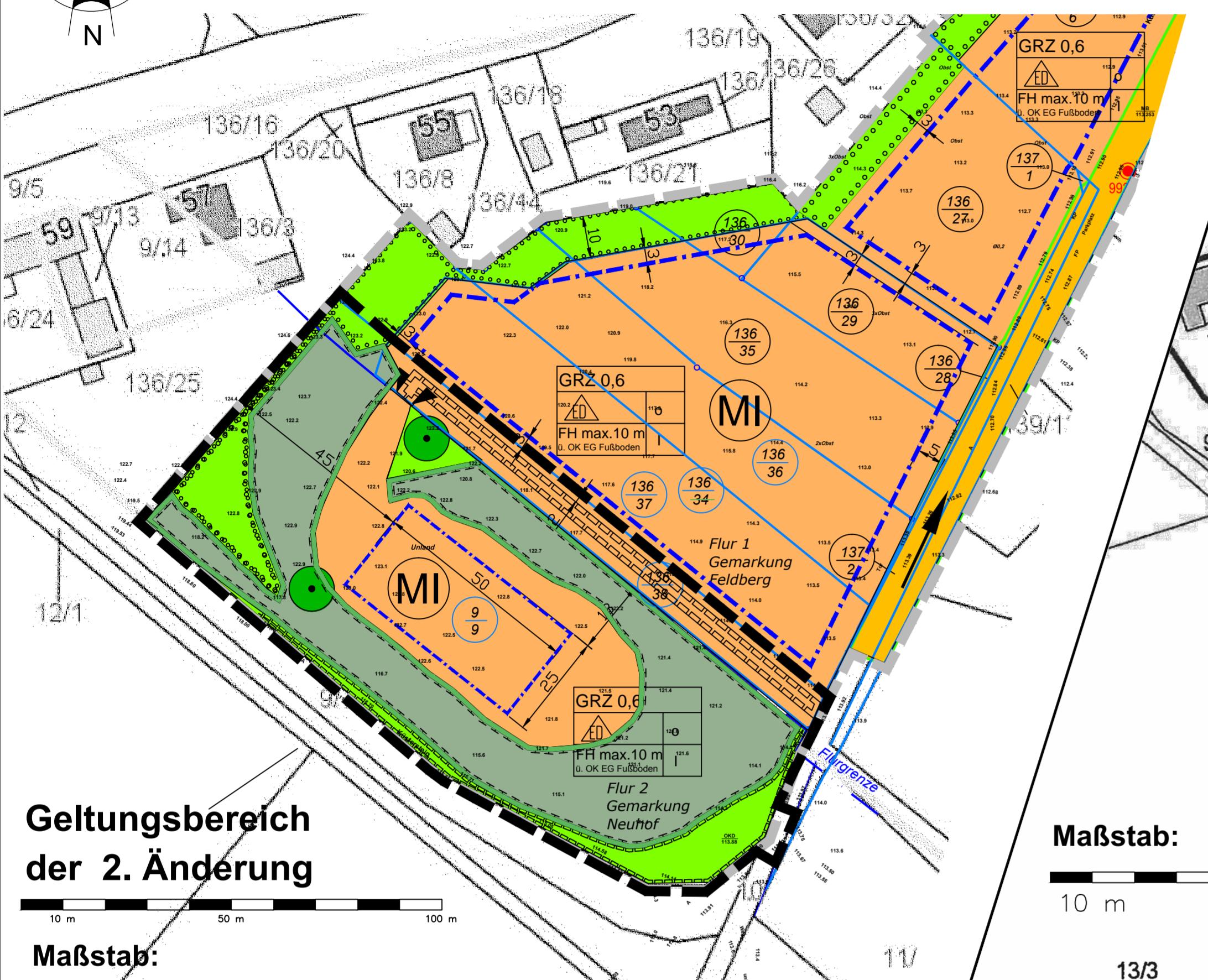
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

"Küstersteig Nord" Feldberg

KOPIE DER RECHTSKRÄFTIGEN 1.ÄNDERUNG DES B-PLANES



Geltungsbereich
der 2. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Rechtsgrundlage

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 BauGB
MI Mischgebiet	§ 6 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20 BauNVO
GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 ff BauNVO
FH 10 m maximale Firsthöhe über OK EG-Rohfußboden (Bezugspunkt f. EG-Rohfußboden lt. Textfestsetzung 1.3)	§ 18 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
— Baugrenze	

1.4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche p- private Straßenverkehrsfläche ö- öffentliche Straßenverkehrsfläche	

Straßenbegrenzungslinie	
Grundstückszufahrt / Einfahrtbereich FS 9/9	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.5 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche	

Kartengrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Kartenauszug -Geportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Flur 1 Gemarkung Feldberg und Flur 2 Gemarkung Neuhof vom 23.02.2017
Höhenvermessung des Vermessungsbüros Walther, in Mühlenstraße 8, 17225 Neustrelitz vom 19.04.2010.

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in einer Stadt vom 12. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25, S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom 29.06.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Küstersteig Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Maßstab:

10 m 50 m 100 m

13/3

13/11

11/2

TEXT (TEIL B)

Alle textlichen Festsetzungen sind aus dem rechtswirksamen Plan zur 1. Änderung vom 21.04.2016 übernommen worden.
Textliche Festsetzungen ohne Änderungen sind in der Farbe grau übernommen worden.
Alle neuen textlichen Änderungen der 2. Änderung des Planes sind schwarz hervorgehoben. Nicht mehr zutreffende Festsetzungen wurden gestrichen.

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

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

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. Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten 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 § 9 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen
- Die max. Firsthöhe bezieht sich auf die mittig vor dem Grundstück gelegene Straßenoberkante für die straßenbegleitende Bebauung. Für die rückwärtige Bebauung gilt die vorhandene Gelände Höhe mittig vor dem Gebäude.

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

- Höhenbezugspunkte für die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Gebäude ist 80 cm über dem nächstgelegenen Höhenpunkt des Vermessungs- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Walther vom 19.04.2010 (Höhenpunkte wurden in die Flurkarte übernommen).

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 Fledermäusersatzquartier (Fa. Strobel Art. Nr. 120), insgesamt 2 Stück, in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich Äste und Zweige des Baumes befinden. Aufwuchs von Sträuchern ist zu verhindern. 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 zu erhalten, keinerlei Nutzung zu unterwerfen und dauerhaft zu erhalten.

- Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das nach § 20 NatSchGAG M-V geschützte Biotop MST 20191 ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A 1 eine flächige Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

(Pflanzqualität: Sträucher Höhe größer gleich 80 cm; Pflanzenabstand 3m)

- Corus sanguinea rotter Hartriegel
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa corymbifera Heckernose
- Viburnum lantana Schneeball

- Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungsphase, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen.
Das Pflanzebe ist auf den auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ergänzen.

1.5 Anpflanzgebiet (§ 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 verpflanzt, 25 bis 100 cm hoch z.B. Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dünengrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigra), Strauchhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, alte Sorten z.B. Goldparmäne, Aurora, Ananasrenette, Gravensteiner vorzunehmen.

- Auf den zu überbauenen Grundstücken ist je 100m² verriegelter Fläche auf dem jeweiligen Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Sträuchern z.B. der Arten Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dünengrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigra) Strauchhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, alte Sorten z.B. Goldparmäne, Aurora, Ananasrenette, Gravensteiner vorzunehmen.

1.6 Erhaltungsgebiet (§ 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.

1.8 Auf dem neu gebildeten Flurstück 136/8 der Flur 1 Gemarkung Feldberg wird zur Erschließung der Baufläche auf Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhof ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer von Flurstück 9/9 des Wasserzweckverbandes Strelitz festgelegt.

HINWEISE

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

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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

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

- Sollen bei Tiefbaubarbeiten 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.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Feldberg, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2017 bis zum 09.06.2017 nach § 3 Abs. 2 S.1 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 bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Auforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 S.2 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB aufgefordert worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S.4 BauGB mitgeteilt worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

6. Der katastomatische Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung 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, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 29.06.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2017 gebilligt.

Feldberg, Bürgermeisterin

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)