

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "Neugarten" für das Wohngebiet Oberdorf

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ für das Wohngebiet Oberdorf

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 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.10.2018 der Bebauungsplan Nr. 1 „Neugarten“, wirksam seit dem für das Gebiet der Flurstücke 28/2 (teilweise), 35/20, 35/21, 35/22 (teilweise), 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/3 und 83/4 der Flur 1 in der Gemarkung Neugarten wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung

B Textliche Festsetzungen

I. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 6 und SH werden gestrichen.

II. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 8 und TH wird wie folgt neu gefasst:

1. **Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)** Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

8. **Flüssiggasbehälter sind unterirdisch einzurichten oder so in Bauwerke zu integrieren oder mit Hecken einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

TH **Die Mindesthöhe der mittleren Traufhöhen wird unter Bezugnahme auf den Meerespiegel in m über NHN festgesetzt.**

III. Folgende textliche Festsetzungen bleiben unverändert:

3. Entlang der örtlichen Verkehrsfläche sind 3 großkronige Laubbäume (3xv, Sortierung 14/16) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 3 m² offene Bodenfläche umfassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Die vorhandenen Schlehhecken sind zu erhalten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von 3 m zulässig. Benachbarte Einfahrten sind zu bündeln.

5. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 m² Neuversiegelung ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittelkronige oder drei kleinkronige Laubbäume der Gehölzliste (3xv, Sortierung 14/16) zu pflanzen sowie 20 % des Anteiles des Baugrundstückes, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (2xv, Sortierung 60-100) zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Bestände flächig, jedoch mindestens zweireihig auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sind mit Hecken einzufrieden oder mit berankten Holz- oder Stahlkonstruktionen zu überdecken. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

9. Stellplätze und Hofflächen sind, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist, mit einem wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasenwaben, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen sowie Sickerpflaster. Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

10. Nicht überbaute Flächen sind als Gärten oder Grünflächen anzulegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

11. Die Flächen vor Garagen sind zur öffentlichen Straße hin mit Hecken von 1,50 m abzupflanzen (Pflanzbreite mindestens 75 cm). Ausgenommen ist eine Zufahrt von 3 m Breite je Grundstück. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

12. Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von frei wachsenden Hecken aus Gehölzen der Pflanzliste, Klinker- bzw. Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m, Holzlattenzäunen bis zu 1,20 m oder Schnitthecken aus Gehölzen der Pflanzliste zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

13. Zur Material- und Farbwahl an den Fassaden wird folgendes festgelegt: Die Mauern der Gebäude sind mit Klinkern, glatten Wandputzen in hellen pastellen irdenen Tönen, jedoch nicht reinweiß zu versehen. Zulässig ist auch Fachwerk und Feldsteinmauerwerk. Nicht zulässig sind metallene, fluoreszierende, glasierte Materialien oder Kunststoffverblendungen. Zulässig sind auch Holzbrettverschalungen für die Giebel zwischen First und Trauflinie. Wintergärten sind auch unter Verwendung anderer Konstruktionen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

14. Die Dachhaut ist mit Dachsteinen (Pfannen oder Biberschwänze aus Ton oder Beton) in gebrochenen Farbtönen von klassischrot, rotbraun bis ziegelrot auszustatten. Nicht zulässig sind großflächige oder metallene oder glasierte Eindeckungsmaterialien. Anlagen der Solartechnik sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Außerdem sind Schilfdächer zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

15. Garagen und Carports dürfen der Erschießungsstraße nicht näher stehen als die Hauptgebäude. Stellplätze sind zwischen der vorderen Baugrenze und den Erschießungsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen nicht in den festgesetzten Hecken errichtet werden.

16. Garagen, Carports und offene Stellplätze dürfen nicht hinter die hintere Baugrenze, gebildet durch die der Erschießungsstraße abgewandten Baugrenze, zurücktreten.

17. Dachaufbauten müssen dem Aufbau, der Symmetrie, Materialwahl und der Gestaltung der Fassade angepasst sein. Die Festsetzungen 18 und 19 gelten sinngemäß. Auf Satteldächern sind Schlepp- und Spitzgauben und abweichend Fiedermausgauben zulässig. Es ist jeweils nur ein Gaubentyp zulässig. Die maximale Breite der Gauben beträgt ein Drittel der Hausbreite. Der minimale Abstand zwischen zwei Gauben beträgt 1,5 m. Der minimale Abstand zwischen Ortgang und Gaube beträgt 1,0 m. Gauben dürfen nicht Firstgleich abschließen. Andere Dachaufbauten und Dacheinschnitte können zugelassen werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

18. Auf jedem Dach ist nur eine Empfangsanlage für Radio und Fernsehempfang zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

19. Die Dachneigung von Gebäuden wird zwischen 35° und 48° festgesetzt. Die Dachform wird als Satteldach festgelegt, wobei Krüppelwalmhäuser ausdrücklich zulässig sind. Sich gestalterisch unterordnende Nebenfirste sind zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

20. Garagendächer können abweichend von der festgesetzten Dachform und –neigung mit einem Flachdach, Pult- oder Schleppdach erstellt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

21. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertretern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

22. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWaG M-V von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber hinaus in geeigneten Fällen am Standort versichert werden. Soweit die gemeindliche Abwassernutzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gem. § 32 Abs. 4 LWaG M-V keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

23. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Altlastenkatasters im Landkreis Mecklenburg-Strelitz befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen i. S. d. § 22 AbfAlG M-V. Sollten im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen erkannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

24. Beeinträchtigungen der geschützten Söle sind zu vermeiden. Die nicht wasserführenden Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. In den Sollrändern ist Saatgut RSM9 gemäß Pflanzliste einzusäen.

25. Nebengebäude, Garagen und Carports sind aus Gründen des Immissionsschutzes östlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenze zu errichten.

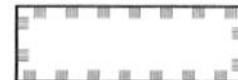
IV. Folgende Hinweise werden ergänzt:

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- MST11295 temporäres Kleingewässer, Staudenflur (Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)
- MST11296 Gebüsch/Strauchgruppe (Naturnahe Feldgehölze)
- MST11299 temporäres Kleingewässer (Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)
- MST11301 temporäres Kleingewässer, Staudenflur (stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)

II. Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiet:
europäisches Vogelschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet

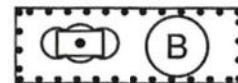
(SPA)

(L)

(NP)

Naturpark

III. Hinweise



stehendes Kleingewässer einschließlich Ufer- § 20 NatSchAG M-V
vegetation

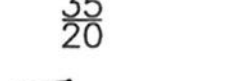


naturnahe Feldgehölze § 20 NatSchAG M-V



Trafostation Neugarten, Oberdorf der e.d.s

IV. Darstellung ohne Normcharakter



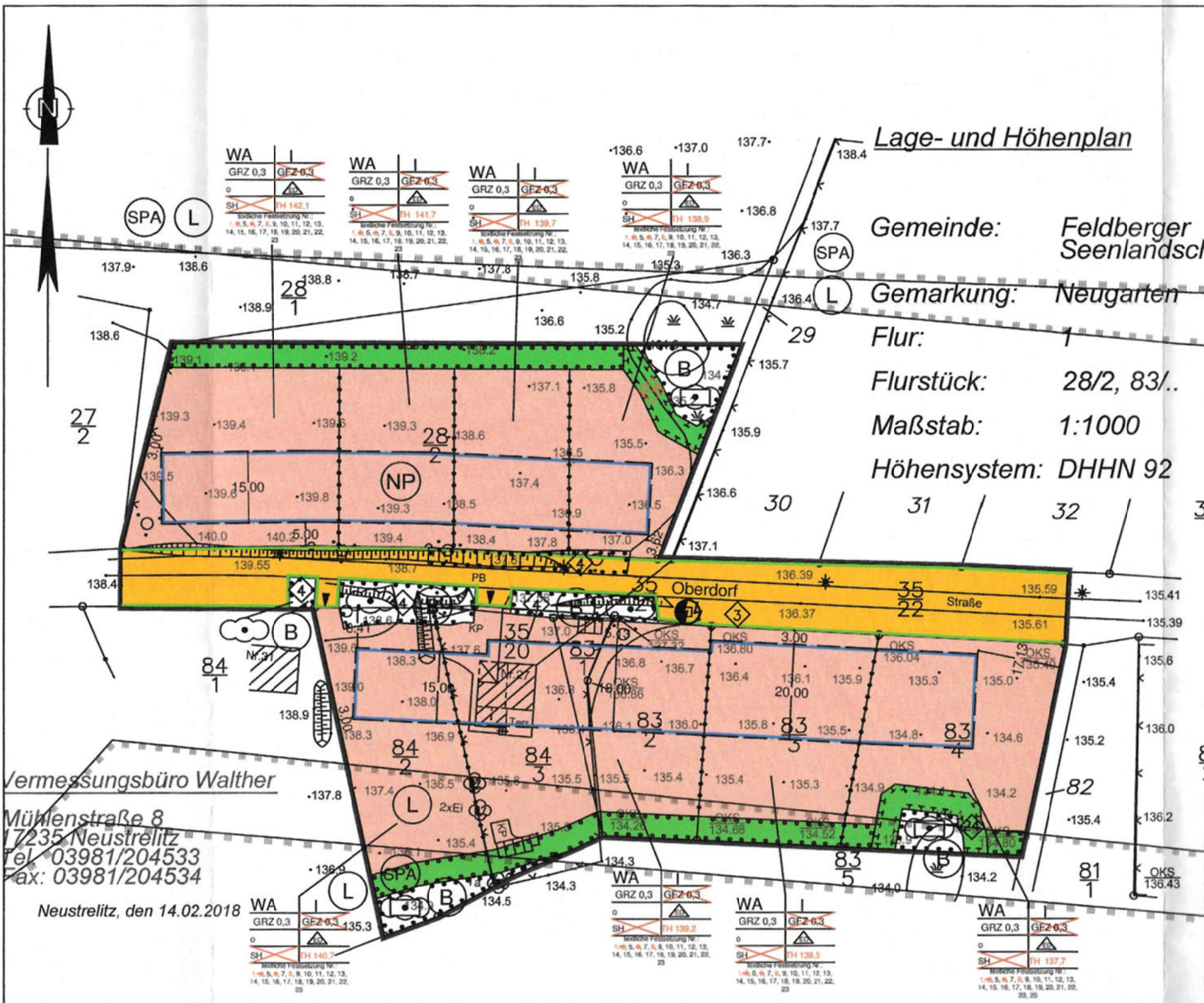
Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
eingemessene Höhe (Höhenbezugssystem HN)
eingemessene Böschung



Gebäudebestand

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

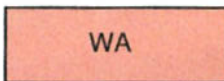
Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1. (in Nutzungsschablone oben links)

§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,3

Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GFZ max

aufgehobene Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone oben rechts)

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

TH 1,17 m

minimale Traufhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone vierte Zeile rechts)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o

offene Bauweise (in Nutzungsschablone dritte Zeile links)

§ 22 Abs. 2 BauNVO

△

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts)

§ 23 Abs. 3 BauNVO

—

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—

Straßenbegrenzungslinie

■

Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■

private Grünflächen

Zweckbestimmung hier Hecke

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

■

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 24

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

■

textliche Festsetzung Nr. 24 hier neu

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

■

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

■

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

■

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

■

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

■

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

■

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des § 9 Abs. 7 BauGB

Bebauungsplans Nr. 1

■

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Kartengrundlage digitale ALK ergänzt vom Vermessungsbüro Walther Stand 25.04.2017

Es gilt die PlanV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist. Es gilt die BauNVO Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 12/2017 vom 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 über die Ziele der Planung unterrichtet.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 28.06.2018 den Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom 03.08.2018 bis zum 04.09.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 07/2018 vom 27.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 04.10.2018 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ wurde am 04.10.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den 21.11.2018



Indira
Bürgermeisterin

8. Der katastrmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der richtigen 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.

Nachanderung, den 21.11.2018

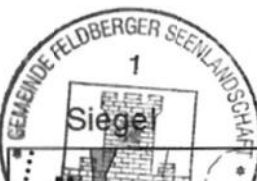
Feldberger Seenlandschaft, den 16.11.2018



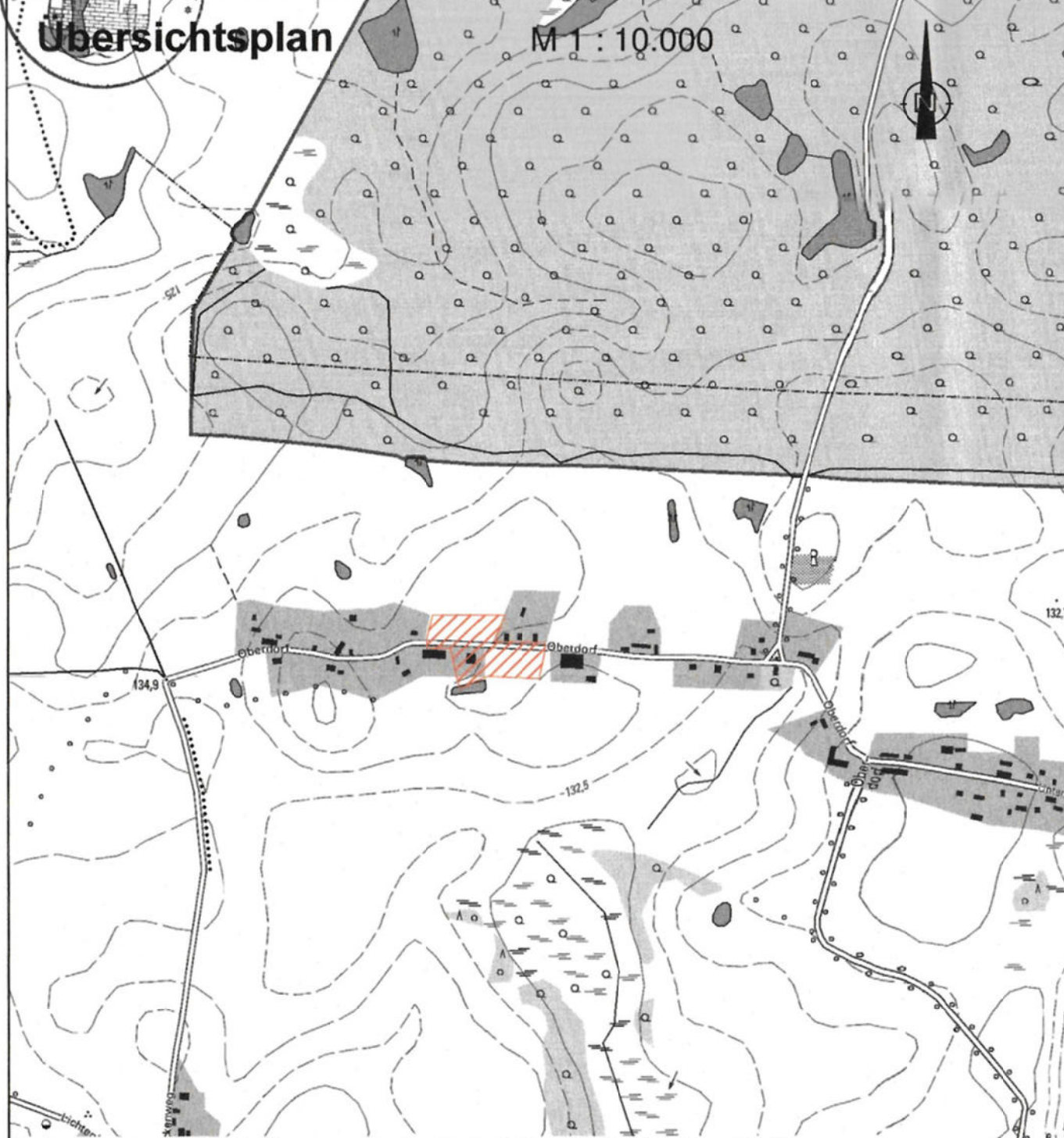
Indira
Bürgermeisterin

10. 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 12/2018 + Internet vom 12.12.2018 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 12.12.2018 in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den 28.11.2018



Indira
Bürgermeisterin



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2017 >

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neugarten" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Stand: September 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann