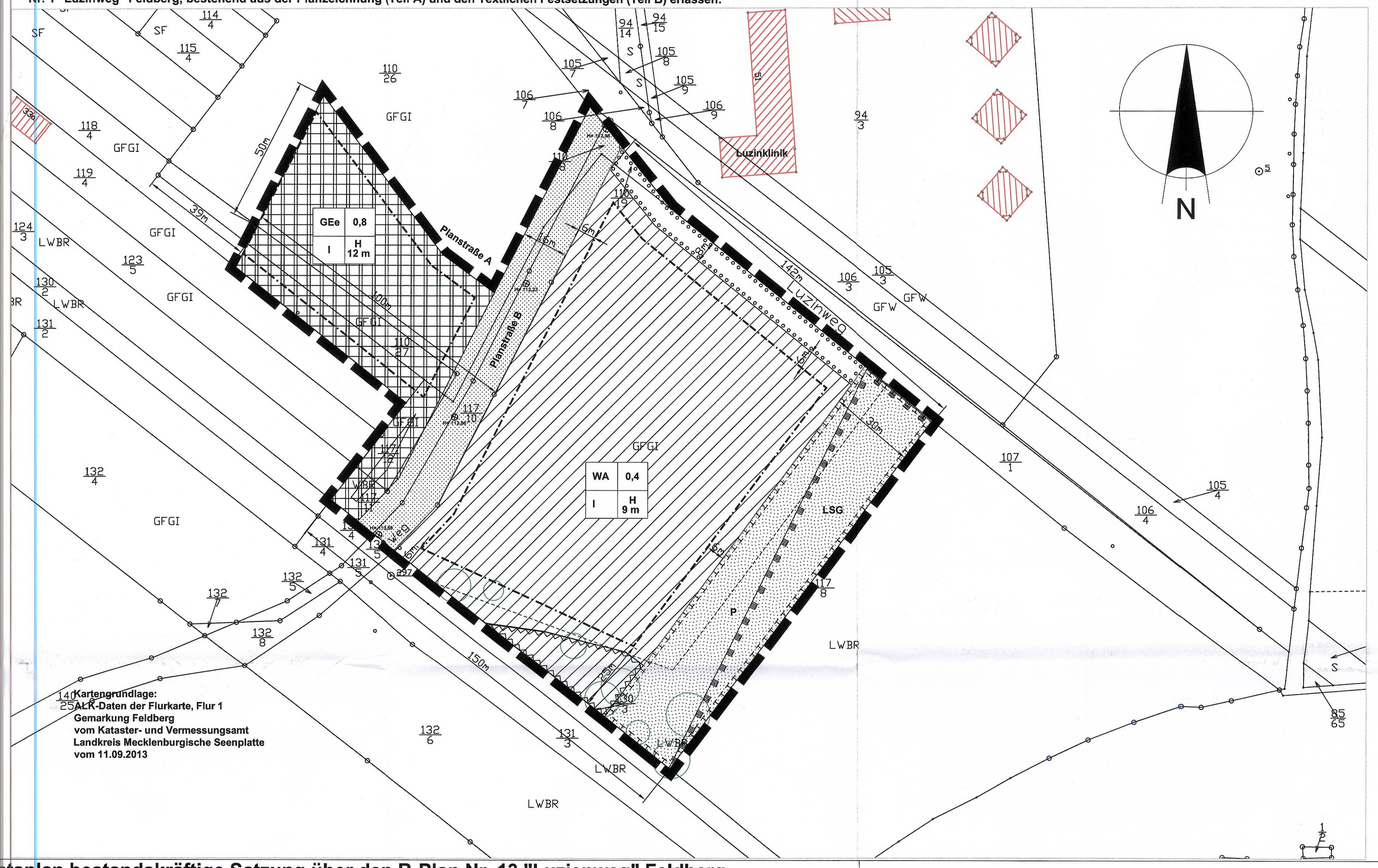
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Luzinweg" Feldberg

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Auf Grund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Luzinweg" Feldberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage:
ALK-Daten der Flurkarte, Flur 1
Gemarkung Feldberg
vom Kataster- und Vermessungsamt
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
vom 11.09.2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet (altengerechtes Wohnen)	§ 9/1/1 BauGB / § 4 BauNVO
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9/1/1 BauGB / § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 9/1/1 BauGB / § 16/2/1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9/1/1 BauGB / § 16/2/3 BauNVO
H 12 m	Höhe der baulichen Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt als Höchstmaß	§ 9/1/1 BauGB / § 16/2/4 BauNVO
H=112,23 m	Höhenbezugspunkt: geplante Straßenhöhe	
	Baugrenze	§ 9/1/2 BauGB / § 23/3 BauNVO
	öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B)	§ 9/1/11 BauGB
P	private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung	§ 9/1/15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9/1/20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9/1/25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern	§ 9/1/25 BauGB
LSG	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts LSG- Landschaftsschutzgebiet "Feldberger Seenlandschaft"	§ 9/6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier: 30m Waldabstand	§ 9/1/10 BauGB § 20 LWaldG M-V
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung	§ 9/7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Bebauungen
10m	Bemaßung
24/3	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	0,4 Grundflächenzahl
Geschossigkeit	I	H 9 m Höhe der baulichen Anlagen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.2013. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... 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 21.10.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

   Feldberg, Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

   Feldberg, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, 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 Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

   Feldberg, Bürgermeisterin

6. 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 rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Grundstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   ....., Amtsleiter Kataster & Vermessungsamt

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Feldberg, Bürgermeisterin

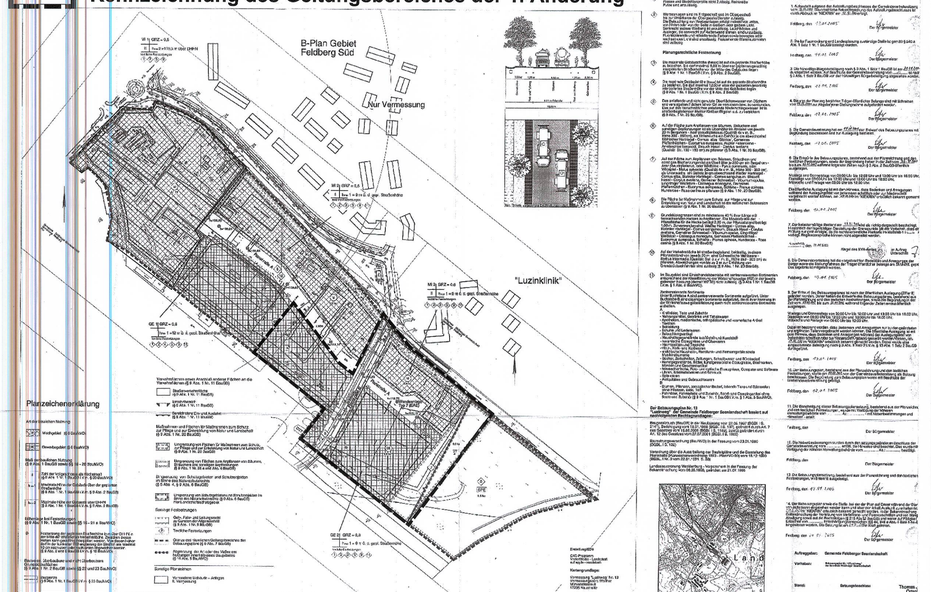
8. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im öffentlichen Anzeiger für die Gemeinde Feldberg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44, 214 und 215 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt am 13.Juli 2011 (GVOBl. M-V S.777) hingewiesen worden.

   Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

   Feldberg, Bürgermeisterin

Übersichtsplan bestandskräftige Satzung über den B-Plan Nr. 13 "Luzienweg" Feldberg

Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO :
- Wohngebäude, die auf altengerechtes Wohnen ausgerichtet sind.
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur:
- Gewerbliche Betriebe, die auch in einem MI zugelassen werden könnten, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben und Tankstellen.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Wohnungen i.S. von § 8 / 1 / 3 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.

1.3 Im WA sind i.S. v. § 14 /1 Stellplätze, Garagen, Carports und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Festsetzung der geplanten Straßenhöhe in m über DHHN in der Mitte der der öffentlichen Verkehrsfläche. Zwischen diesen Höhen kann geradlinig interpoliert werden. Von dieser Höhen darf in der konkreten darf in der konkreten Höhenplanung der Straßen maximal um 10 cm nach oben oder unten abgewichen werden. (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB i.V. m. § 18 BauNVO)

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1aAbs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB) Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

2.1 Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel (15.März bis 15.Juli durchzuführen.

2.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich des Luzinweges ist eine vierreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Absatnd der Außemnreihe von der Plangebietsgrenze 2 m, Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,5 m.
Straucharten (Pflanzqualität Höhe ≥ 80 cm)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa arvensis	Feldrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa rubiginiosa	Weinrose

2.3 Auf der nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche südöstlich des Allgemeinen Wohngebietes eine parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung anzulegen. Es ist ein parkartiges Mosaik aus Einzelbäumen, lockeren Baum- und Strauchgruppen sowie Wiesenflächen zu entwickeln, das von einem Fußweg in wassergebundener Bauweise mit angelagerten Sitzplätzen erschlossen wird. Gebäude und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die Gehölzflächen sollen ca. 40% der Gesamtfläche umfassen.
Baumarten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang > 16-18 cm, Heister Höhe > 175 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Betula pendula	Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus communis	Holzbirne	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

(Straucharten und Pflanzqualität wie Festsetzung 2.2)
Für die Pflage der Wiesenfläche sind folgende Kriterien zu beachten:
- ein- bis zweischürige Mahd außerhalb des Zeitraumes vom 1. April bis 15. Juli
- Abtransport des Mähgutes,
- keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

2.4 Auf der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend, beidseitig, in einem Abstand von jeweils 20 m eine Schwedische Mehlbeere- Sorbus intermedia (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Kronenansatz mind. 2,0 m, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 3 m zur Errichtung von Grundstückseinfahrten sind zulässig.

2.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

2.6 Abgestorbene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.

2.7 Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur geschlossene Natriumdampflampen zu verwenden.

2.8 Auf der außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegenden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Sukzessionsfläche ist vor der Baufeldfreimachung ein Haufen aus Lesesteinen, Reisig und Totholz als Zauneidechsenhabitat aufzuschichten.

3.0 Festsetzungen nach der Landesbauordnung M-V (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 An Fassaden sind glänzende oder glasierte Materialien, Fliesen und Blockhausprofile nicht zulässig. Reinweiße Putze sind unzulässig.

3.2 Als Farben für die Dacheindeckungen im Allgemeinen Wohngebiet sind in ziegelrot und antrazith zulässig.

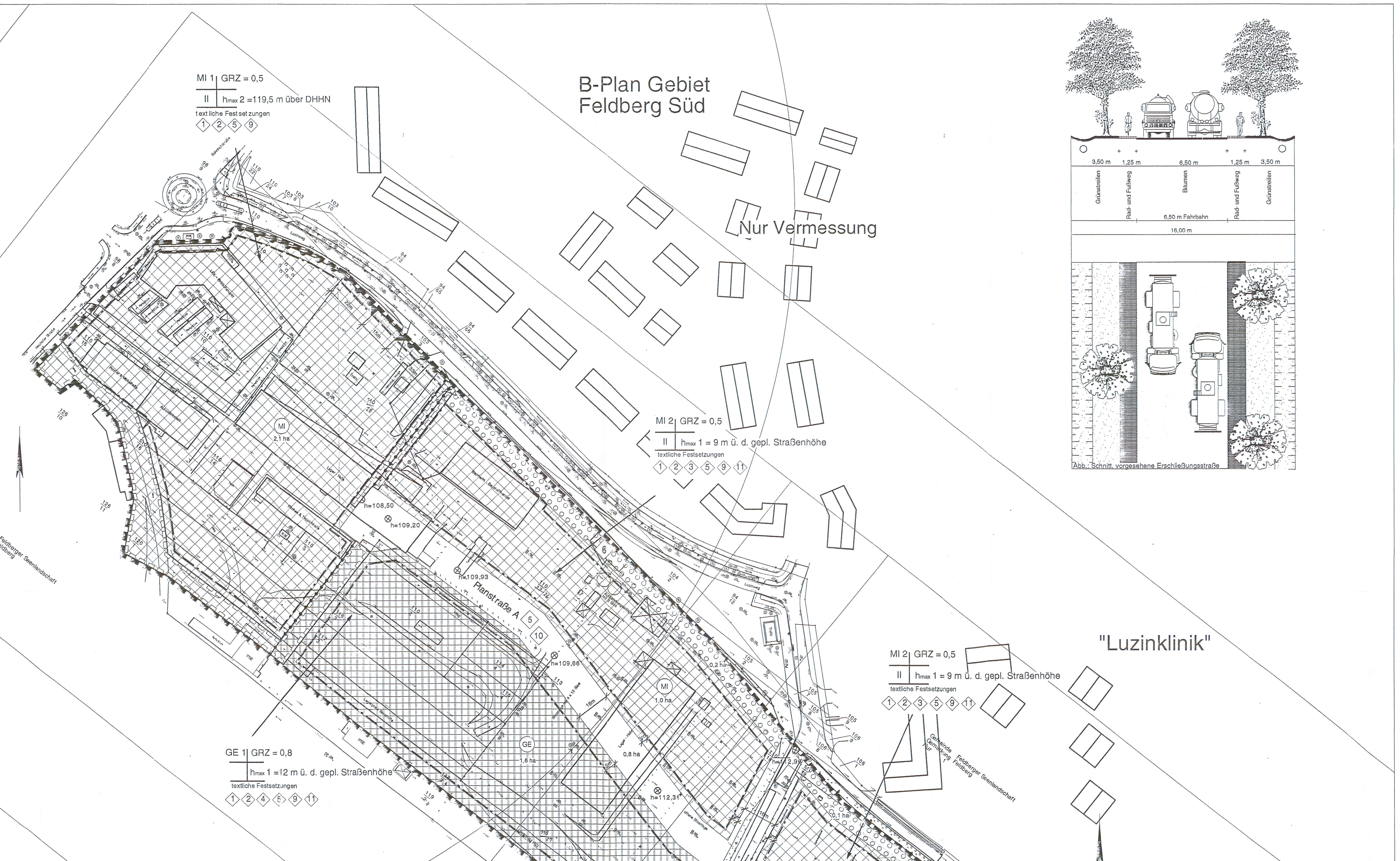
3.3 Werbeanlagen sind im Erdgeschoss und im Obergeschoss bis zur Unterkante der Obergeschossfenster zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen erfolgt indirekt von unten, von hinten oder von der Seite in weißem oder gelben Licht. Senkrecht lesbare Werbung ist unzulässig. Leuchtkästen und Ausleger, die senkrecht zur Außenwand stehen sind unzulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Freistehende Warenautomaten sind zulässig.

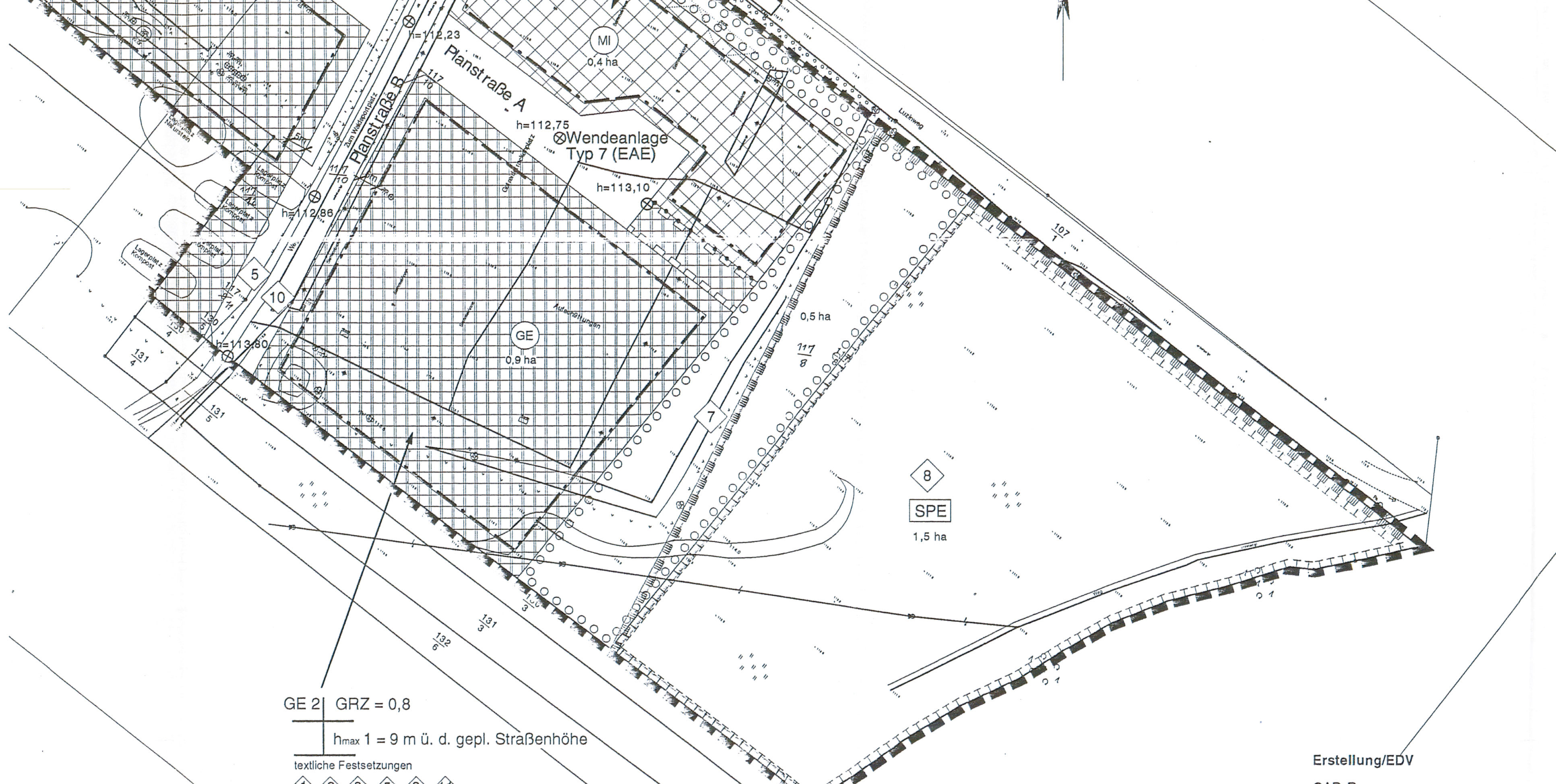
Plan:	**GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT**
	Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Luzinweg", Feldberg
	(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)
Auftraggeber:	Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Ortsteil Feldberg Prenzlauer Straße 2 17258 Feldberg
	Plan zur Satzung über die 1. Änderung
N:\2013B047\dwg\Änderung-Entwurf.dwg	Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann Dipl.-Ing. U. Schürmann

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

Phase:	Entwurf
Datum:	Oktober 2013 Arbeitsstand 19.9.2013
Maßstab:	M:1:1000

Bebauungsplan Nr. 13 "Luzinweg"
der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 16 - 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

hmax 1 — Maximale Höhe der Gebäude über der geplanten Straßenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

hmax 2 — Maximale Höhe der Gebäude über DHHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage bei Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21 a BauNVO)

⊕ — Festsetzung der geplanten Straßenhöhe in m über DHHN in der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Zwischen diesen Höhen kann geradlinig interpoliert werden. Von diesen Höhen darf in der konkreten Höhenplanung der Straßen um maximal 10 cm nach oben oder nach unten abgewichen werden. (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

3 — Textliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Vorhandene Gebäude + Anlagen lt. Vermessung

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VectorWorks - Landschaft
auf apple - macintosh

Kartengrundlage:

Vermessung "Luzinweg" Nr. 13
Vermessungsbüro Walther
Mühlenstrasse 8
17235 Neustrelitz

Textliche Festsetzungen

Festsetzung nach der BauO M-V
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. An Fassaden sind glänzende oder glasierte Materialien, Fliesen und Blockhausprofile nicht zulässig. Reinweiße Putze sind unzulässig.

2. Werbeanlagen sind im Erdgeschoß und im Obergeschoß bis zur Unterkante der Obergeschoßfenster zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen erfolgt indirekt von unten, von hinten oder von der Seite in weißem oder gelbem Licht. Senkrecht lesbare Werbung ist unzulässig. Leuchtkästen und Ausleger, die senkrecht zur Außenwand stehen, sind unzulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Freistehende Warenautomaten sind zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzung

3. Die maximale Gebäudehöhe (hmax) ist auf die geplante Straßenhöhe zu beziehen. Sie darf maximal 9,00 m über der geplanten geradlinig interpolierten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

4. Die maximale Gebäudehöhe (hmax) ist auf die geplante Straßenhöhe zu beziehen. Sie darf maximal 12,00 m über der geplanten geradlinig interpolierten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

5. Das anfallende und nicht genutzte Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Flächen ist vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden/Gräben/Rigolen u.ä. zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Überhälter im Abstand von jeweils 20 m Bergahorn - Acer pseudoplatanus (Qualität 4x v m. B., Höhe 300 - 350cm), als Unterwuchs ein Gehölz je qm abwechselnd Sibirischer Hartriegel - Cornus alba "Sibirica", Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Kupfer Felsenbirne - Amelanchier lamarckii, Strauch Hasel - Corylus avellana (Qualität Str. 100 - 150 cm) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Überhälter je 250 qm ein Bergahorn - Acer pseudoplatanus, oder Wildbirne - Pyrus communis, oder Wildapfel - Malus sylvestris (Qualität 4x v m. B., Höhe 300 - 350 cm), als Unterwuchs ein Gehölz je qm abwechselnd Weißer Hartriegel - Cornus alba, Blutroter Hartriegel - Cornus sanguineum, Strauch Hasel - Corylus avellana, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Schlehe - Prunus spinosa, Hundsrose - Rosa canina zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9. Grundstücksgrenzen sind zu mindestens 40 % ihrer Länge mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Mindestbreite der Pflanzfläche für die Hecke beträgt 2,00 m, der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Zu verwenden sind: Weißer Hartriegel - Cornus alba, Blutroter Hartriegel - Cornus sanguineum, Strauch Hasel - Corylus avellana, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Schlehe - Prunus spinosa, Hundsrose - Rosa canina (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. Auf der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend, beidseitig, in einem Pflanzabstand von jeweils 20 m eine Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia (Qualität: Sol. 3 x v m. B., Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 3 m zur Errichtung von Grundstückseinfahrten sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11. Im Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in der jeweils geltenden Fassung (derzeit WZ 93) nicht zulässig. (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Zentrenrelevante Sortimente
Unter Buchstabe A sind zentrenrelevante Sortimente aufgeführt. Unter Buchstabe B sind diejenigen Sortimente aufgeführt, die in ihrer Nennung in der Wirtschaftszweigklassifizierung auch nicht zentrenrelevante Sortimente enthalten.

A
- Krafträder, Teile und Zubehör
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien und Teppiche
- Holz-, Kork- und Korbwaren
- elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

B
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien ohne Pflanzen, Erde, Torf
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel ohne Boote und Zubehör (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

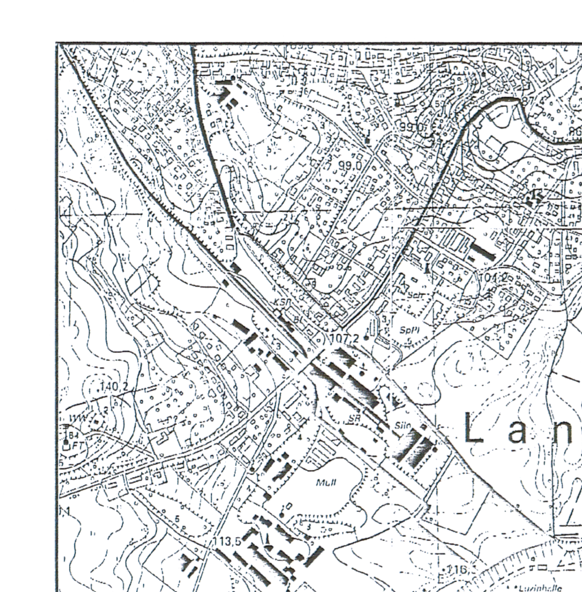
Der Bebauungsplan Nr. 13 "Luzinweg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998, geändert am 21.07.1998



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 16.11.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "KIEKRIN" am 12.12.2000 erfolgt.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.01.2001 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ...-... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2001 bis zum 07.01.2002 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Montags und Donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Dienstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Mittwochs und Freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2001 im "KIEKRIN" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 13.05.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ~~im Maßstab 1 : ...~~ in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 13.05.2003 — Siegel des KVA-Amtes — im Auftrag Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung in der Zeit vom 25.03.02 bis zum 26.04.02 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen.

Montags und Donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Dienstags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Mittwochs und Freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.02 im "KIEKRIN" ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 01.07.2002 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung gebilligt.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Feldberg, den — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgeänderten Beschluss der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: .... bestätigt.

Feldberg, den — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Feldberg, den 17.01.2005 — Der Bürgermeister

14. Der Bebauungsplan 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, ist am 04.02.2005 im "KIEKRIN" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.12 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von .... Entschädigungsansprüchen (§§ 44, ~~246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9~~ BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.02.2005 in Kraft getreten.

Feldberg, den 04.02.2005 — Der Bürgermeister

Auftraggeber: Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 13"Luzinweg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft — Id-Nr. 87

Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 1.000

Thomas Jansen
Ortsplanung
16928 Blumenthal

Id.-Nr. 87

rechtskräftiges Exemplar am 9.03.05 an Herrn Tews Bau0 übergeben

Bebauungsplan Feldberg Nr. 13 "Luzinweg"
VORENTWURF

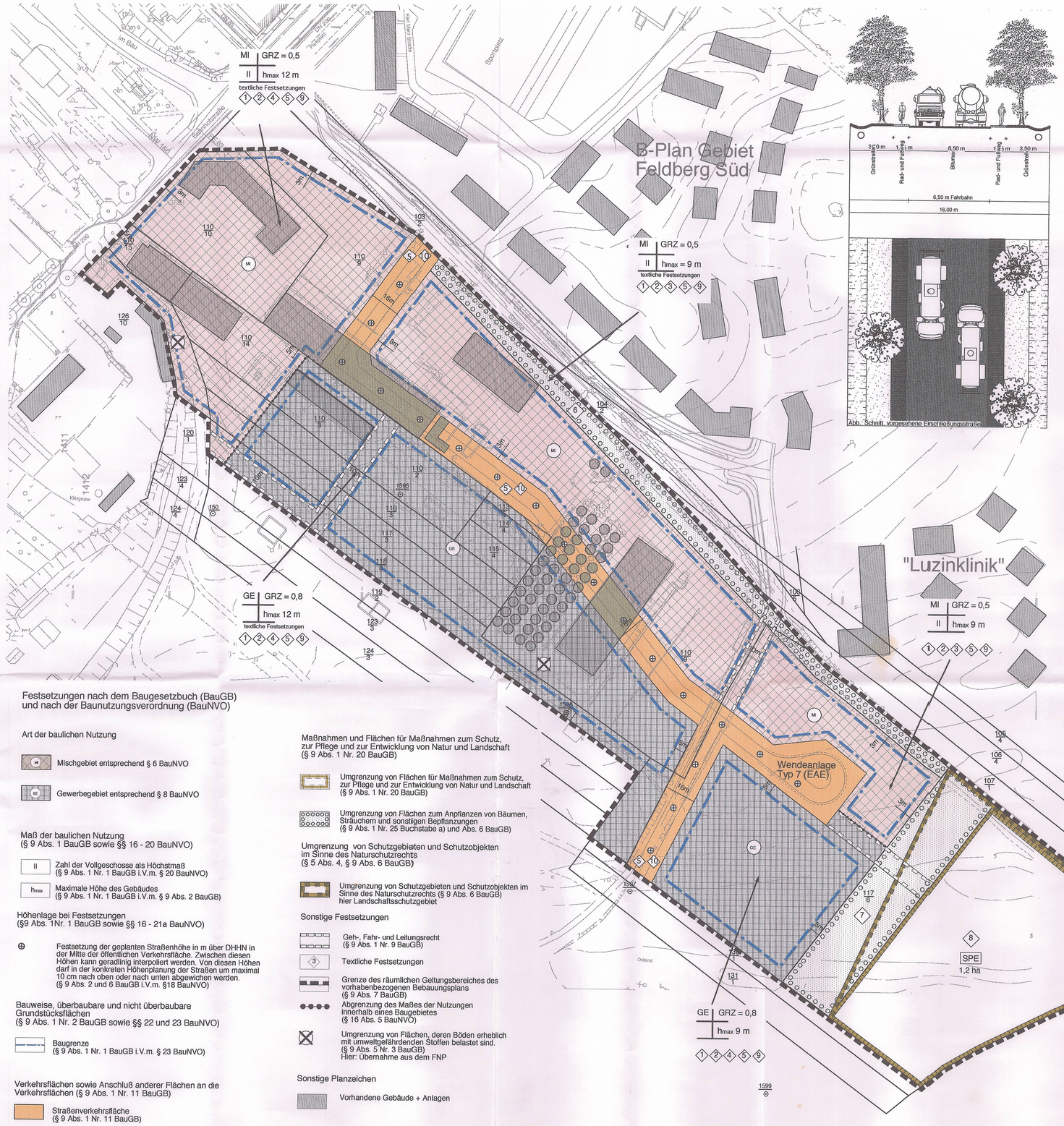


Abb.: Schnitt, vorgesehene Erschließungsstraße

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 16 - 20 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
- hmax — Maximale Höhe des Gebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage bei Festsetzungen
(§9 Abs. 1Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

- ⊕ — Festsetzung der geplanten Straßenhöhe in m über DHHN in der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Zwischen diesen Höhen kann geradlinig interpoliert werden. Von diesen Höhen darf in der konkreten Höhenplanung der Straßen um maximal 10 cm nach oben oder nach unten abgewichen werden. (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Festsetzungen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 3 — Textliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Hier: Übernahme aus dem FNP

Sonstige Planzeichen

- Vorhandene Gebäude + Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. An Fassaden sind glänzende oder glasierte Materialien, Fliesen und Blockhausprofile nicht zulässig. Reinweiße Putze sind unzulässig.

2. Werbeanlagen sind im Erdgeschoß und im Obergeschoß bis zur Unterkante der Obergeschoßfenster zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen erfolgt indirekt von unten, von hinten oder von der Seite in weißen oder gelben Licht. Senkrecht lesbare Werbung isz unzulässig. Leuchtkästen und Ausleger, die senkrecht zur Außenwand stehen, sind unzulässig. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Freistehende Waren- automaten sind zulässig.

3. Die maximale Gebäudehöhen (hmax) sind auf die geplante Straßenhöhe zu beziehen. Sie dürfen maximal 9,00 über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

4. Die maximale Gebäudehöhen (hmax) sind auf die geplante Straßenhöhe zu beziehen. Sie dürfen maximal 12,00 über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

5. Das anfallende und nicht genutzte Oberflächenwasser von Dächern und versiegelten Flächen ist vor Ort zu versickern bzw. zu verdunsten. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßenbegleitenden Mulden/Gräben/Rigolen u.ä. zu versickern (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB).

6. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Überhälter im Abstand von jeweils 20 m Bergahorn - Acer pseudoplatanus (Qualität 4x v m. B., Höhe 300 - 350cm), als Unterwuchs ein Gehölz je qm abwechselnd Sibirischer Hartriegel - Cornus alba "Sibirica", Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Kupfer Felsenbirne - Amelanchier lamarckii, Strauch Hasel - Corylus avellana (Qualität Str. 100 - 150 cm) zu pflanzen.

7. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Überhälter im je 250 qm ein Bergahorn - Acer pseudoplatanus, oder Wildbirne - Pyrus communis, oder Wildapfel - Malus sylvestris (Qualität 4x v m. B., Höhe 300 - 350 cm), als Unterwuchs ein Gehölz je qm abwechselnd Weißer Hartriegel - Cornus alba, Blutroter Hartriegel - Cornus sanguineum, Strauch Hasel - Corylus avellana, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Schlehe - Prunus spinosa, Hundsrose - Rosa canina zu pflanzen.

8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

9. Grundstücksgrenzen sind zu mindestens 40 % ihrer Länge mit freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Die Mindestbreite der Pflanzfläche für die Hecke beträgt 2,00 m, der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Zu verwenden sind: Weißer Hartriegel - Cornus alba, Blutroter Hartriegel - Cornus sanguineum, Strauch Hasel - Corylus avellana, Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus, Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna, Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus, Schlehe - Prunus spinosa, Hundsrose - Rosa canina.

10. Auf der Verkehrsfläche ist straßenbegleitend, beidseitig, in einem Pflanzabstabstand von jeweils 20 m eine Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia (Qualität: Sol. 3 x v m. B., Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen.

Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegel und Unterschrift des ÖBVI), den

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Luzinweg" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft nach § 30 BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft am _____ beschlossen. Sie ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetz- buches in der Zeit vom_____ bis einschließlich _____nach Beschluß der Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom_____öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbar- gemeinden sind mit Schreiben vom_____zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Die von betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbar- gemeinden vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind in der Sitzung der Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom_____gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft am _____gemäß§ 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist der Genehmigungbehörde am_____zur Genehmigung vorgelegt worden. Rechtsverstöße werden nicht geltend gemacht.

Neustrelitz, den

Az.:(Unterschrift, Siegel)

Die Genehmigungsbehörde hat nicht bis zum_____ die Verletzung von Rechtsverstößen durch diesen Bebauungsplan geltend gemacht.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereit- gehalten. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung tritt diese Satzung in Kraft.

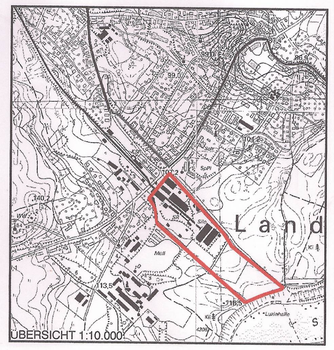
Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Feldberg, den

Bürgermeister Teichfischer (Unterschrift, Siegel)



Kartengrundlage:
Zusammenzeichnung verschiedener städtischer Kartengrundlagen ohne Anspruch auf vermessungstechische Exaktheit.

Auftraggeber:	**Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**
Vorhaben:	**Bebauungsplan Nr. 13 "Luzinweg" Vorentwurf**
Stand:	**31. 01. 2001**
Maßstab:	**1 : 1.000**

Thomas Jansen
Ortsplanung
16928 Blumenthal