

# Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

"Küstersteig Nord" Feldberg

Auf Grund des § 10 i.V.m. §13 a Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "Küstersteig Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## 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. Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten 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 § 19 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 Geländehöhe mittig vor dem Gebäude.

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

- Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist 90 cm über dem nächstgelegenen Höhenpunkt des Vermessungs- und Höhenplanes vom Vermessungsbüro Waltherr 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 Fiedermäusersatzquartier (Fa. Strobel Art.-Nr. 120), insgesamt 2 Stück, im mindestens 4 m Höhe anzubringen. Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden. Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden. Der Montageplatz soll mit einem Fachjandigen 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 freizuhalten, 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; Pflanzabstand 3m) |                  |
| Cornus sanguinea   | roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn         |
| Lonicera xylosteum   | Heckenkirsche    |
| Prunus spinosa   | Schlehe          |
| Rosa corymbifera   | Heckenrose       |
| Viburnum lantana   | Schneeball       |

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

Das Pflanzgebot ist auf den auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer zu realisieren. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ergänzen.

1.5 Anpflanzgebot (§ 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), Dünenrose (Rosa pimpinifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigra), Strauchhassel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und mit Überhältern 2x verpflanzt, 100 bis 250 cm hoch wie Apfel (Malus domestica), Pflaume (Prunus domestica), Birne (Pyrus domestica), Walnuss (Juglans regia) dreireihig als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Straucharten z.B. der Arten Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Dünenrose (Rosa pimpinifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigra) Strauchhassel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und 1 Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, alle Sorten z.B. Goldpalmäde, Auralle, Ananasrenette, Gravensteiner vorzunehmen.

1.6 Erhaltungsgebot (§ 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 136/9 der Flur 1-Gemarkung Feldberg wird zur Erschließung der Baulfläche auf Flurstück 9/9 der Flur 2-Gemarkung Neuhof ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer von Flurstück 9/9 und 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, 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 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

- 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.

## 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 ..... 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung 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 § 2 Abs. 2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a aufgefordert worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 mitgeteilt worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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 LK Mecklenburgische Seenplatte

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

Feldberg, Bürgermeisterin

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Feldberg, Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Feldberg, Bürgermeisterin

## Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 14

"Küstersteig Nord" Feldberg

Auftraggeber: Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Prenzlaue Straße 2, 17258 Feldberg

Entwurf - März 2017

2015B085 | 2017/DWG | Entwurf

Dipl.-Ing. Marita Klohs

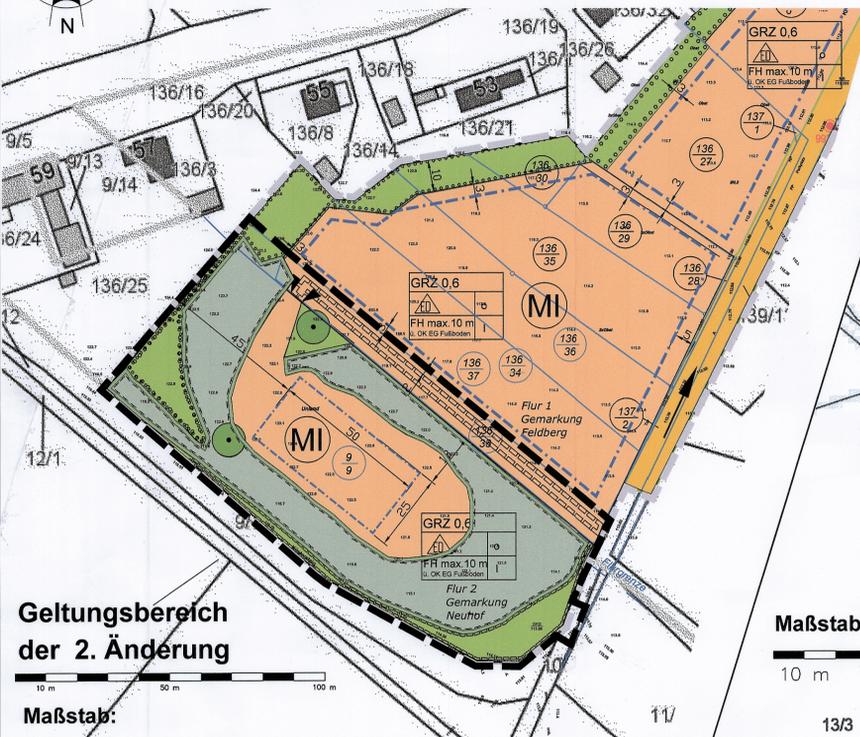
**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadplaner · ingenieure  
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215  
e-mail: architek@as-neubrandenburg.de

Phase:  
Entwurf

Datum: 03/2017

Maßstab: 1:1000  
www.vermessung-geo-mat.de

## KOPIE DER RECHTSKRÄFTIGEN 1.ÄNDERUNG DES B-PLANES



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

1.2 Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

FH 10 m maximale Firsthöhe über OK EG-Rohfußboden (Bezugspunkt f. EG-Rohfußboden lt. Textfestsetzung 1.3)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen

o offene Bauweise

△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- - - Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche p- private Straßenverkehrsfläche

ö- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückszufahrt / Einfahrtbereich FS 9/9

1.5 Grünflächen

Private Grünfläche

### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 BauGB

§ 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 und 20 BauNVO

§ 16 ff BauNVO

§ 18 BauNVO

(BauNVO 1.3)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22, 23 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten des Wasserzweckverbandes Strelitz zur Errichtung und Unterhaltung seiner Anlagen

Nachrichtliche Übernahme : gesetzlich geschütztes Biotop: Feldgehölzhecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

## Übersichtsskizze



## Kartengrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Kartenauszug -Geoportal des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte Flur 1 Gemarkung Feldberg und Flur 2 Gemarkung Neuhof vom 23.02.2017.

Höhenvermessung des Vermessungsbüros Waltherr, in Mühlenstraße 8, 17235

Neustrelitz vom 19.04.2010.



# Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

## Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "Küstersteig Nord" Feldberg

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom ..... 2016 folgende Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "Küstersteig Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)



#### Kopie des rechtskräftigen B-Planes

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Gemarkung Feldberg  
Flur 1

#### Geltungsbereich der 1. Änderung

GRZ 0,6  
ED o  
FH 10,0 I

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Gemarkung Neuhoft  
Flur 2

Vermessungsbüro Walther  
17234 Neuenhagen  
Tel: 03951 23 44 33 Fax: 03951 23 44 34  
Lage- und Höhenplan  
B-Plan Gebiet  
Lagebezug: Gauß-Krüger Blatt: 1  
Höhenbezug: NN Maßstab: 1:1000  
Datum: 18.04.2010

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Gemarkung Feldberg  
Flur 3

Maßstab:  
10 m 50 m 100 m

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)

#### Geltungsbereich der 1. Änderung



Kartengrundlage  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1: 1000  
Kataster- und Vermessungsamt  
Mecklenburgische Seenplatte  
Flur 1 Gemarkung Feldberg,  
Flur 2 Gemarkung Neuhoft,

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

FH 10,00m maximale Firsthöhe

##### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

#### Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 BauGB

§ 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 und 20 BauNVO

§ 16 ff BauNVO

§ 18 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22, 23 BauNVO

§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückszufahrt / Einfahrtbereich FS 9/9

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche / Naturbelassene Gebüschfläche

Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### 2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbandes Stréltz zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### 3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

Bemaßung in Meter

Verkehrsrichtungsanzeige

Lagefestpunkt des geodätischen Grundlagentznetzes M-V mit Nr. 992923080

#### Nutzungsschablone

|           |   |
|-----------|---|
| GRZ 0,6   | maximale Grundflächenzahl                           |
| ED o      | Hausstyp Bauweise                                   |
| FH 10,0 I | max. Firsthöhe Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

### TEXT (TEIL B)

#### 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 § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen
- Die max. Firsthöhe bezieht sich auf die mittig vor dem Grundstück geeignete Straßenoberkante für die straßenbegleitende Bebauung. Für die rückwärtige Bebauung gilt die vorhandene Geländehöhe mittig vor dem Gebäude.

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

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über der mittig vor dem Grundstück gelegenen Straßenoberkante für die straßenbegleitende Bebauung liegen. Für die rückwärtige Bebauung gilt die vorhandene Geländehöhe mittig vor dem Grundstück.

##### 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 Fledermausersatzquartier (Fa. Strobel Art - Nr. 120), insgesamt 2 Stück, in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Im Anflugbereich 2 m unterhalb des Kastens dürfen sich keine Äste und Zweige des Baumes befinden. Aufwuchs von Sträuchern ist zu vermeiden. 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 freizuhalten, keinerlei Nutzung zu unterwerfen und dauerhaft zu erhalten mit folgender Ausnahme: Errichtung einer Grundstückszufahrt für die Baufäche auf Flurstück 9/9 der Flur 2 Gemarkung Neuhoft entweder an dem im Nordosten bzw. Südwesten gekennzeichneten Einfahrtbereich zum Flurstück.

##### 1.5 Anpflanzgebot (§ 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), Hundsröse (Rosa canina), Dünenrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Strauchhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und mit Überhältern 2x verpflanzt, 100 bis 250 cm hoch wie Apfel (Malus domestica), Pflaume (Prunus domestica), Birne (Pyrus domestica), Walnuss (Juglans regia) dreireihig als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Ballen 25 bis 100 cm aus verschiedenen Straucharten z. B. der Arten Schlehe (Prunus spinosa), Hundsröse (Rosa canina), Dünenrose (Rosa pimpinellifolia), Schneeball (Viburnum opulus), Brombeere (Rubus fruticosus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Strauchhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) und 1 Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, alte Sorten z. B. Goldparmäne, Aurala, Ananasrenette, Gravensteiner vorzunehmen.

##### 1.6 Erhaltungsgebot (§ 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.

#### 2. Hinweise

- Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume gemäß § 18 NatSchG 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, 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 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.  
- 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 hinzuzuziehen.

**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.

### 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 ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Feldberg, Bürgermeisterin

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 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung 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 § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 mitgeteilt worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken aus ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt LK Mecklenburgische Seenplatte

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Feldberg, Bürgermeisterin

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Feldberg, Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt 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, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Feldberg, Bürgermeisterin

**Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14**  
"Küstersteig Nord" Feldberg  
Auftraggeber: Frau Nengel im Einvernehmen mit der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Prenzlauser Straße 2, 17258 Feldberg

Entwurf September 2015

20150805 \ DWG \ Entwurf.dwg

**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. E. Massmann  
Phase:  
Entwurf  
Datum: 08/2015  
Maßstab: 1:1000  
bez. Verkleinerung gem. Maßstabregeln