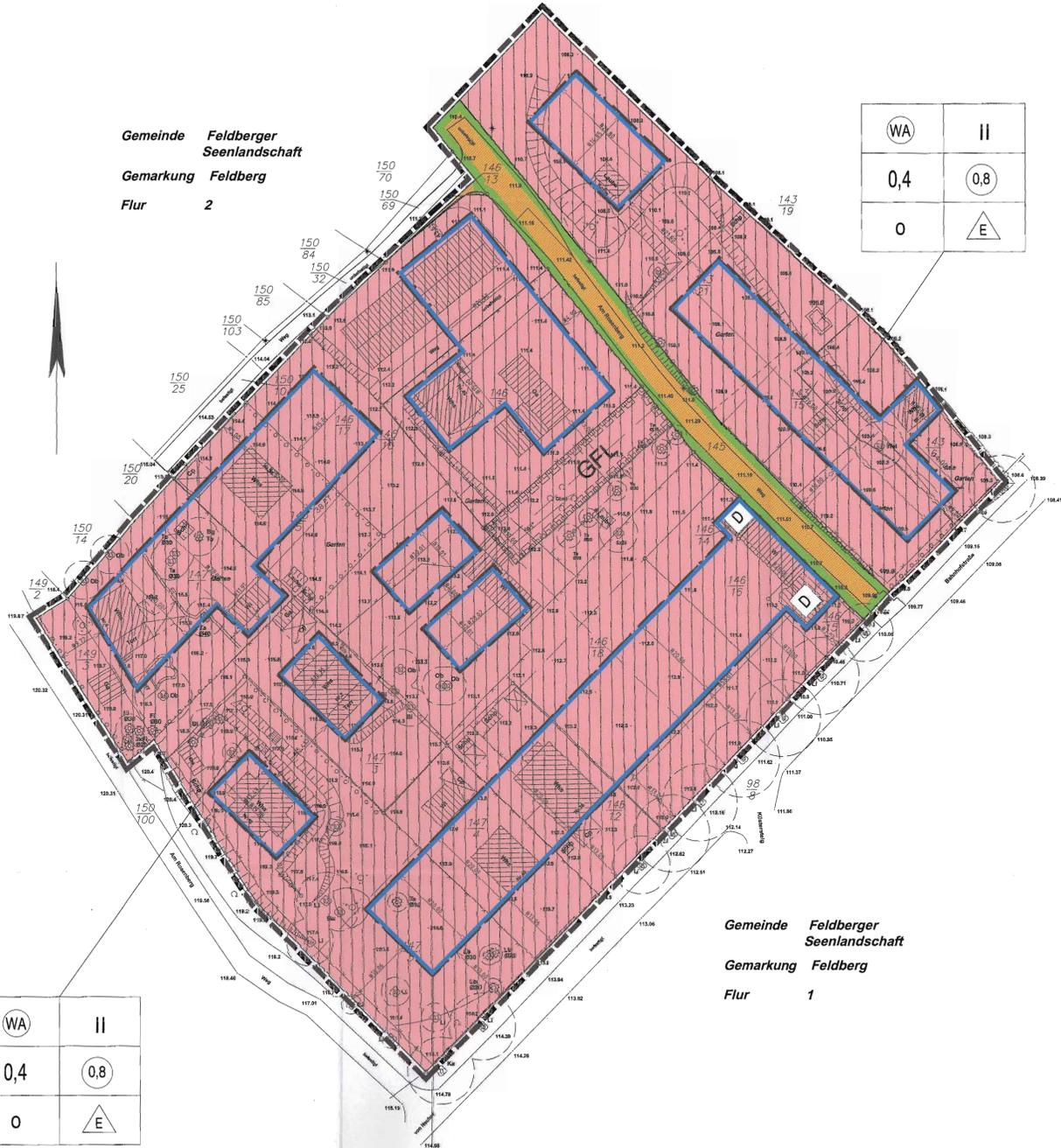


GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

Bebauungsplan Nr. 18 "Rosenberge"

Gemeinde **Feldberger Seenlandschaft**
Gemarkung **Feldberg**
Flur **2**



Gemeinde **Feldberger Seenlandschaft**
Gemarkung **Feldberg**
Flur **1**

WA	II
0,4	0,8
0	E

Präambel

Auf Grund des § 10 (1) des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 86 Landesbauordnung M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Rosenberge" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erlassen.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA	II
0,4	0,8
0	E

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

[Symbol]	Baugrenze
0	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Strassenbegrenzungslinie

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
---	---

15. Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsstablonen (Eintragungen beispielhaft)

Zuordnung des Teilbereichs	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
0,4	0,8
0	E

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
 - Einzelhandelsbetriebe, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentralrelevanten Sortimenten zusammensetzt.
 - Als zentralrelevante Sortimente gelten die in der "Feldberger Liste" zusammengefassten Sortimente wie folgt:
 - Kaffee, Tee und Zubehör
 - Nahrungsmittel, Getränke und Lebensmittel
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Bekleidungsartikel
 - Haushaltungsgegenstände aus Metall und Kunststoff
 - Haarstyling-Erzzeugnisse und Gesämnisse
 - Herren- und Damenmode
 - Holz-, Kork- und Korkwaren
 - elektronische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften, Schreibwaren und Bürobedarf
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Spielwaren, Münzen und Geschenkartikel
 - feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
 - Uhren, Edelsteinwaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Antiquitäten und Gebrauchswaren
 - Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Samenlinge ohne Pflanzen, Erde, Torf
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel ohne Boote und Zubehör.
 - Zentralrelevante Sortimente sind auch als Reassortimente nicht zulässig.
 - Verkaufsstellen von nicht streuenden Handelsbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsstelle dem Hauptbetriebsbereich zugeordnet, in bestimmtem Zusammenhang steht und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)
 - Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die festgesetzten Grundflächenzahl (siehe Plan) durch das Mitteln von § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zum höchstens 0,1 überschritten werden darf.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - Das Vortreten von Gebäudeteilen (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,0 m zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, außer Abfallbehältern und deren Standplätze, im Bereich des Vorgartens nicht zulässig. Vorgärten im Bereich zwischen der vorderen verkehrsflächenbegrenzten Baugrenze einschließlich deren geringfügigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksfläche und der Begrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Hauptzufahrt zu einem Baugrundstück erfolgt.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 12 qm und einen anliegenden Raum von 20 qm nicht überschreiten.
 - Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Dauerkante Fertigfußboden) darf betragen:
 - bei ebener oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,30 m über der Straßenoberfläche, gemessen entlang der Baugrenze des Gebäudes und
 - bei den Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude.
 - Bei Erdgrundstücken ist diese Festsetzung auf jede einer Erschließungsfläche zugewandte Gebäudeseite anzuwenden (Erdgeschoss = 1. Vollgeschoss über angrenzender Verkehrsfläche).
 - Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise um bis zu 0,50 m durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
 - Die Traufhöhe wird mit maximal 6,5 m, die Firsthöhe mit maximal 12,5 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.
 - Als Traufhöhe gilt die obere Schranke der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Gärten / Carports und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm zulässig.
 - Auf straßenfremden, nicht überbaubaren Flächen - im so genannten Vorgarten - sind abweichend von Ziffer 1.3.5 bei Vorgartentypen von bis zu 3,0 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. ähnl. zulässig. Stellplätze für Abfallbehälter sind zu errichten oder mit Laubbäumen oder Laubbäumen zu umfassen, die bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingezäunt werden können.
 - Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupterschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlagerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
 - Winterräfen, Terrassen und überdachte Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, jedoch maximal bis zu 1,0 m.
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Einbezug als Bauweise zulässig.
 - Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Je Wohngebäude ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Wohnstätte zulässig. Eine zweite Wohnstätte ist bis zu maximal 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung.

Art der Ausgleichsmaßnahme - Fledermaus - Sommerquartier 1 FO Schwieger - Fledermaus - Ganzjahresquartier 1 WG Schwieger - Fledermaus - Flackkasten 77AK-R Hasefeld - Springbrunnenhaus 1 SP Schwieger - Rauchschwabenst. Nr. 10 Schwieger - Nisthöhlen für Hohl-Haassfeld

- Zur Kompensation der artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen werden außerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Anbindung von Vogel-Baumhöhlenkästen im Friedhofspark, insgesamt 8 Stück nach Angaben der Artenschutzuntersuchung
 - Anbringen von Fledermaus-Baumhöhlenkästen im Friedhofspark, insgesamt 8 Stück nach Angaben der Artenschutzuntersuchung
- Je Grundstück ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen mindestens ein Kubikmeter Feldsteinblöcken oder Trockenmauer vorzusehen.
- Für Abbruch- / Sanierungsarbeiten ist eine ökologische Bauleitung zu beauftragen. Wärsen ist die Abbruchfirma einzusetzen.
- Der Gebäudebestand ist bei Abbrucharbeiten auf Anwesenheit von Tieren zu untersuchen. Um weitere Aufenthalte auszuschließen, sind zu Abbrucharbeiten zulässig, wobei Drahtzäune und Gitter beidseitig mit Kleberpflanzen oder Strohballen einzurichten sind.
 - Die erforderliche teilweise Belegung von Gehölzstrukturen und der Gebäudeabbruch sind erst nach Ende der Brutaktion zulässig.

B. Baugesalterliche Festsetzungen

- Dachform und Farbe
 - Gestaltete Dächer sind nur mit Dachziegeln in den Farben Rot bis Braun zulässig.
 - Gestaltete und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen
 - Einfriedigungen von Hausgärten sind zu öffentlichen Flächen nur als Drahtzäune, Gitter, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,80 m Höhe über der natürlichen Geländehöhe zulässig, wobei Drahtzäune und Gitter beidseitig mit Kleberpflanzen oder Strohballen einzurichten sind.

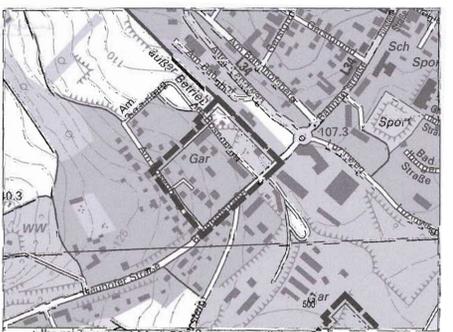
C. Hinweise und nachträgliche Übernahmen

- Archäologische Denkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStGH M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entroffen des Landesamtes der Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

2. Kompensationsplanung

- Für die spätere Kompensationsplanung muss eine schriftliche Zustimmungserklärung des Eigentümers zur Durchführung der Artenschutzmaßnahmen sowie zum dauerhaften Bestand an den Gebäuden erfolgen.
 - Alle Ersatzmaßnahmen müssen so zeitlich wie möglich bzw. vorab (Sofortmaßnahmen), jedoch mindestens binnen 12 Monaten nach Abschluss der derzeitigen Quartiere fertig gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Beginn der Arbeiten funktionsfähig fertig gestellt sein.
 - Die Gebäudeteile, an denen Ersatzmaßnahmen angebracht werden, sind zukünftig frei von Insekten und direkter Beschädigung zu halten, um ihre Funktion zu gewährleisten. Die Fledermaus nistplätze sind, müssen Belüftungseinrichtungen unter allen Umständen ausgeschlossen werden bzw. sind mit entsprechenden Leuchtarmen auszustatten.
 - Erfolgreiche der Quartiere sind an Bedingungen gebunden, die den Tieren ein ungehindertes Schwärmen ermöglichen. Fledermaus reagieren auf Veränderungen im Einflugsbereich äußerst sensibel.
 - Bei der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen inklusive der Auswahl der Standorte ist eine Begleitung durch einen - mit dieser umfangreichen Aufgabenstellung betrauten - Artenschutzexperten sicherzustellen. Nur die Einbringung fachlicher Kompetenz kann den Erfolg der Maßnahmen gewährleisten!
 - Für Bauausführungen durch Fremdfirmen erfolgt eine protokollierte Bauaufnahme durch den Artenschutzbeauftragten.
 - Der Träger einer Baumaßnahme ist verpflichtet, durch die Kompensationsmaßnahmen den ursprünglichen Zustand der Population wieder herzustellen und nachzuweisen. Andernfalls greift das Umweltschutzgesetz über die Beobachtungspflicht des Trägers.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Kiek RIN“.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes MV (LPlG) beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und Einwohnerversammlung am erfolgt.

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, der Umweltbericht, die Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie die Gutachten haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Feldberger Seenlandschaft, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ersichtlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- Die Satzung des Bebauungsplans, 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, sind am ortsbüchlich im „KIEK RIN“/Aushang an der Bekanntmachungsaufstelle bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

Bebauungsplan Nr. 18 "Rosenberge"

DATUM: **14.12.2011**

Architekten + stadtplaner BDA
sgp architekten + stadtplaner BDA
Dr. Detlef Naumann BDA, Dipl.-Ing. Friedrich P. Hachtel, Dipl.-Ing. Wolfgang Bauer

MECKENHEIM / BONN info@sgp-architekten.de
Neuer Markt 18 Tel. 02225 - 2077
53340 Meckenheim Fax. 02225 - 17361