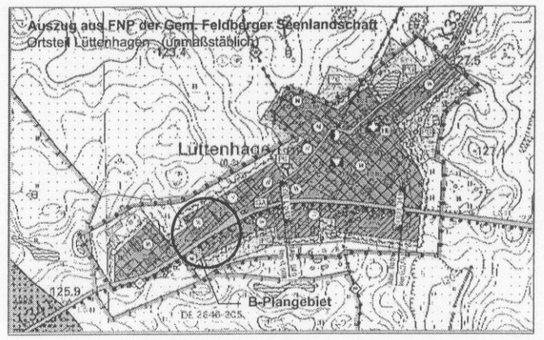
Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 19 "Lüttenhagen am Forstamt"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), i. V. m. § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft der vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Lüttenhagen am Forstamt" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt
im Norden - durch Ackerflächen
im Osten - durch die bebaute Ortslage und den Kreuzungsbereich der Kreisstraße MST 33 mit der Landesstraße L 341
im Süden - durch bewirtschafte Wiesen und
im Westen - durch das Grundstück des Forstamtes Lüttenhagen und das auf dem Flurstück 96 vorhandene temporäre Kleingewässer.

TEXT (TEIL B)

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

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
(3) Ausnahmsweise werden zugelassen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
(4) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen
werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 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 ausgeschlossen.

1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2BauGB)
- Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO die Gebäude sind, sind nur innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Ebenerdige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Anschluss der Wohnbauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Wenn zeichnerisch nicht anders festgesetzt ist je Baufeld maximal ein Einfahrtbereich von maximal 6 m Breite zulässig. Die Einfahrt je Grundstück wird auf maximal 3m Breite festgesetzt. Einfahrtbereiche, die vorhanden sind, sind weiterhin zu nutzen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V. m. § 8 BNatSchG)
(M1 - M5: Bezeichnungen siehe Begründung / Umweltbericht / ökologischer Fachbeitrag)

1.5.1 Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG)
Allgemein gilt:
- Die Pflanzungen sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges gleichwertig zu ersetzen.
- Die Entwicklungspflege ist bis ins 3. Standjahr zu gewährleisten.
- Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten anzulegen.
- Die Durchführungen der Baum- und Strauchpflanzungen ist der Gemeinde spätestens 2 Jahre nach Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen.

Hausgärten (M1):
- Pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein als Hoch- oder Halbstamm gezogener Obstbaum in vorzugsweise tradierten Sorten zu pflanzen.
- Qualität: Hochstamm, halbstamm, 2 xv, StU 10-12 cm,
- Sortenauswahl entsprechend der Liste im Anhang zum Umweltbericht.

Strauchhecke (M2):
- Auf den zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken mit Überhältern gegliedert anzulegen.
Pflanzschema:
- 3 parallele Pflanzreihen in der Mitte des vorgesehenen Streifens
- Abstand der Reihen zueinander 1.00 m
- Abstand der Sträucher zueinander 1.50 m
- Reihen stehen zueinander auf Versatz
- Arten in Gruppen zu 5-10 Stück einer Art:
- Überhälter 3 Stück pro Heckenstreifen: Mindestabstand 10.0 m

Vermessungsbüro Walther			
17235 Neustrelitz Mühlenstraße 8 Telefon : 03981 / 20 45 33 Fax : 03981 / 20 45 34			
Lage- und Höhenplan B - Plan Nr. 19			
Lagebezug :	Gauß - Krüger	Blatt :	1
Höhenbezug :	HN	Maßstab:	1:500
Datum :	07.03.2011		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

		Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB		
1.1 Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16 und 20 BauNVO
GRZ 0,4	maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 ff BauNVO
OKF-EG ... m bis ... m ü. HN	Oberkante Erdgeschossrohfußboden als Mindest- und Höchstmaß über HN	§ 16 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen/ Bauweise/ Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
O	offene Bauweise	§ 22 Abs.1 Nr. 2 BauNVO
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO
	Firstrichtung für Hauptgebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.4 Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie
	Enfahrtbereich	
1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

2. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr -und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3. Darstellung ohne Normcharakter

58/5	Flurstücksnummer
3	Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

WA	
GRZ 0,4	I
ED	O

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Haustyp	Bauweise

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 19 "Lüttenhagen am Forstamt"

- Teil 1 -

Erarbeitet: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEKTEN FÜR STADTPLANUNG

Stand: - Vorentwurf 06 / 2011 -

Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66