

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 §§ 6, 46, 85 durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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
 Aufgrund von Abweichungen im Kataster war eine Neuzeichnung erforderlich.
 B Textliche Festsetzungen

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

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 Meeresspiegel 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 Anteil 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, fluorezierende, 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 (Pflannen 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 Erschließungsstraße nicht näher stehen als die Hauptgebäude. Stellplätze sind zwischen der vorderen Baugrenze und den Erschließungsflächen 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 Erschließungsstraße 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 Organg 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 Krüppelwalddächer 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 Schlepplach 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 Werktage 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 Abwasserernutzung 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 Altlagerungen/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 Sölle sind zu vermeiden. Die nicht wasserführenden Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. In den Solrändern 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 (SPA)
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Naturpark (NP)

III. Hinweise

stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation § 20 NatSchAG M-V

naturnahe Feldgehölze § 20 NatSchAG M-V

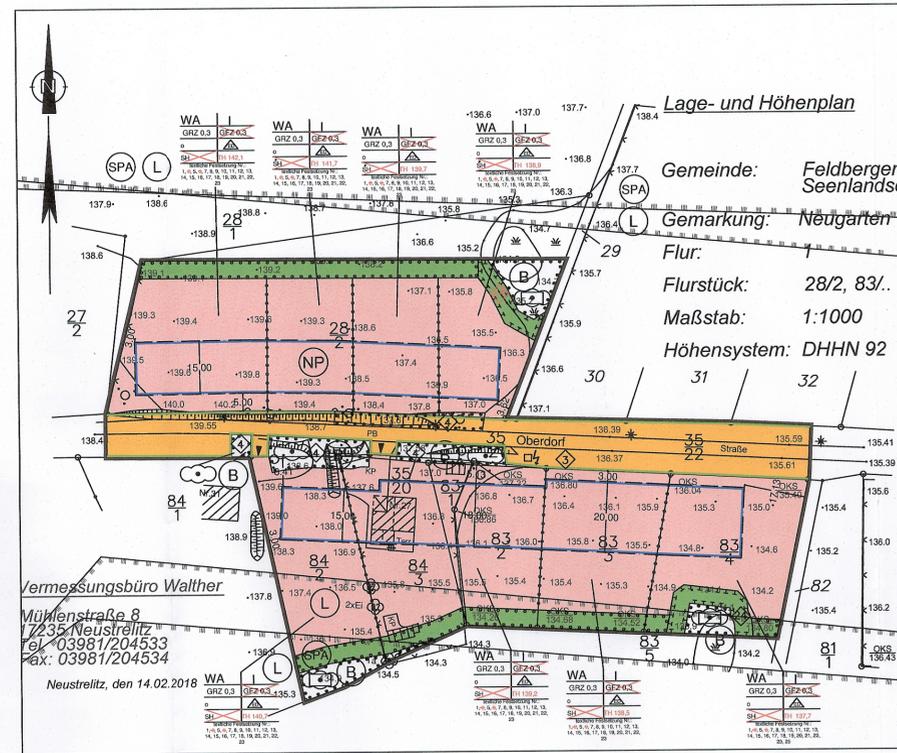
IV. Darstellung ohne Normcharakter

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

Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile links) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

aufgehobene Geschossflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone oben rechts) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

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

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des § 9 Abs. 7 BauGB ebauungsplans Nr. 3a

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

1. 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.

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 über die Ziele der Planung unterrichtet.

3. 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.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom bis zum 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 vom ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

8. 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ wird hiermit ausgefertigt.

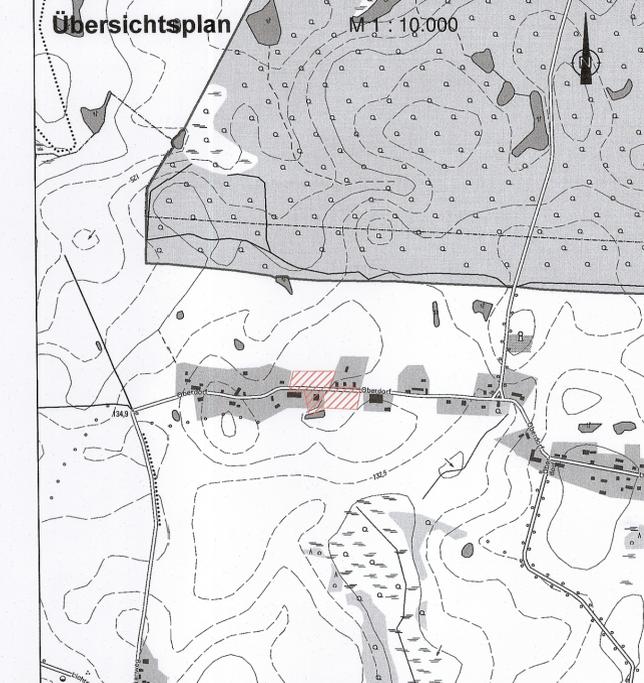
Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel 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 vom 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 in Kraft getreten.

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel Bürgermeisterin

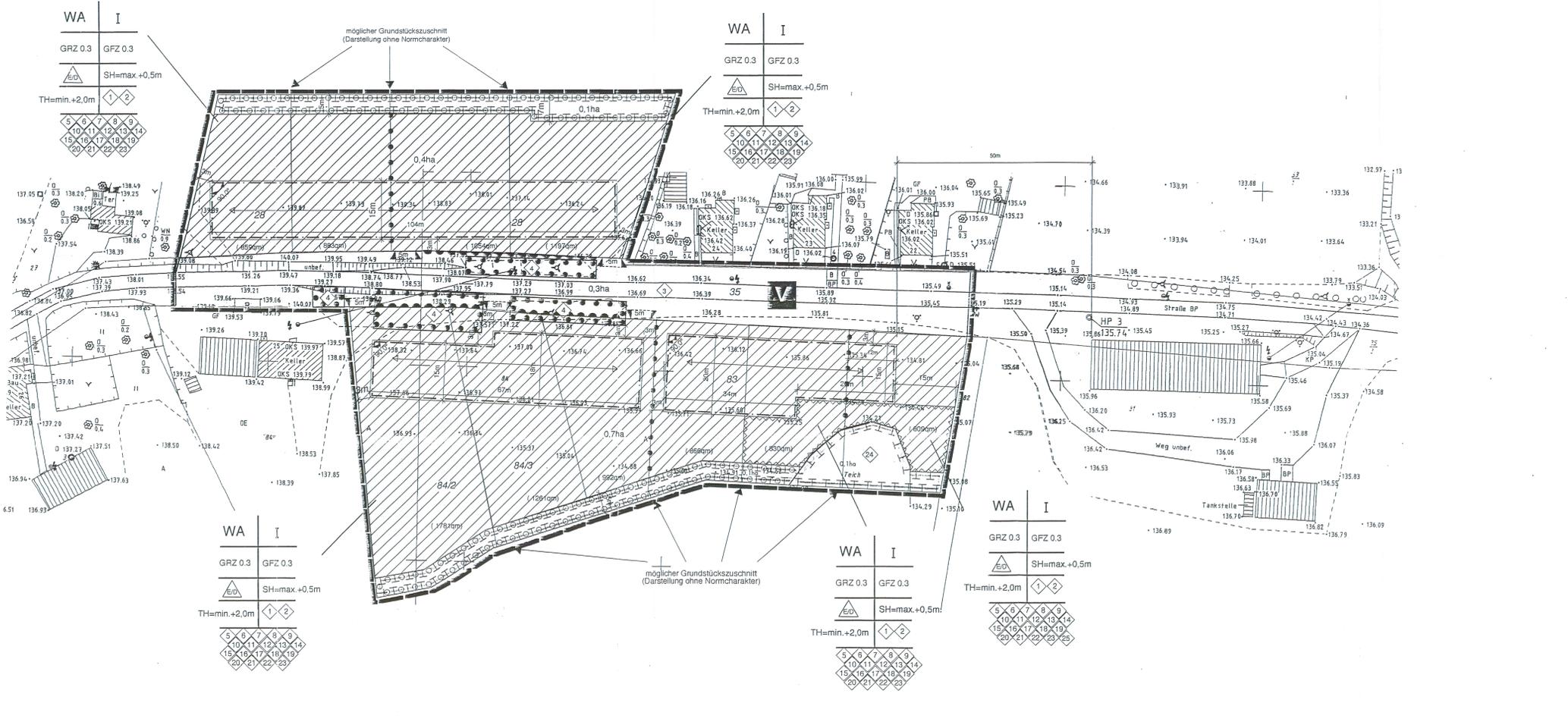


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Neugarten" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Stand: Mai 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann

Bebauungsplan Nr. 1 "Neugarten" in der Gemeinde Lichtenberg



Verfahrensvermerke

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 30.04.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regradsprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 30.04.99 Amtsdirektor
 Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.5.98 bis einschließlich 28.6.98 nach Beschluß der Gemeindevertretung Lichtenberg vom 22.9.1998 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.5.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Die von betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in der Sitzung der Gemeindevertretung Lichtenberg vom 22.11.1998 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.11.98 bis einschließlich 22.1.1999 nach Beschluß der Gemeindevertretung Lichtenberg vom 22.11.98 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.11.98 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Die von betroffenen Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden in der erneuten Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in der Sitzung der Gemeindevertretung Lichtenberg vom 22.11.1998 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung Lichtenberg am 16.2.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist der Genehmigungsbehörde am 31.5.1999 zur Genehmigung vorgelegt worden. Rechtsverstoß werden nicht geltend gemacht. *Neustrelitz, den Amtsdirektor Siegel Feldberg, den 21.9.1999

Die Genehmigungsbehörde hat nicht die Verletzung von Rechtsverstoßen festgestellt. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.1.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird mit der zugehörigen Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung tritt diese Satzung in Kraft. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgeteilt. Lichtenberg, den 16.2.1999 Bürgermeister Karberg (Unterschrift, Siegel)

Bebauungsplan Nr. 1 "Neugarten" der Gemeinde Lichtenberg

Textteil

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVBl. M-V S. 314, S. 635)

§ 32 Landeswassergesetz (LWAG M-V) vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVBl. M-V S. 178)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 59)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2-11 (BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, zulässig sind Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen), nicht zulässig sind Vorhaben nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
 GFZ 0,3 Geschosflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flurstückung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsbenutzter Bereich

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauNVO)

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Textliche Festsetzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Der Dachausbau ist unter Beachtung des § 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBauO M-V bei Bebauung zulässig insoweit kein zweites Vollgeschos entsteht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO und § 2 Abs. 6 LBauO M-V)
- Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist zulässig, wenn die Garagen, der Carport oder der Stellplatz auf der Höhe des Erdgeschosssockels des Wohngebäudes oder maximal 0,50 m unter der festgesetzten Höhe des Erdgeschosssockels des Wohngebäudes liegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Entlang der örtlichen Verkehrsflächen sind 3 großkronige Laubbäume (z.B. Sortierung 14/16) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens 3 m offene Bodentafel umfassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die vorhandenen Stöckchen sind zu erhalten, je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig. Beschränkte Einfahrten sind zu dulden.
- Auf den Baugrundflächen sind je angefangene 200 qm Neuversiegelung ein großkroniger Laubb Baum oder zwei mittelgroße oder drei klein-kronige Laubbäume der Gehölzliste (z.B. Sortierung 14/16) zu pflanzen sowie 20% des Anliegers des Baugrundstückes, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mit Sträuchern gemäß Pflanzliste (z.B. Sortierung 80-100) zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Bestände flächig, jedoch mindestens zweifach auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Stellplätze und Hofflächen sind, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag auszuführen. Zulässig sind Sockerrasen, Rasenwaben, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenputzen sowie Sickerpflaster. Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Garagen und Carports dürfen der Erschließungsstraße nicht näher stehen als die Hauptgebäude. Stellplätze, sind zwischen der vorderen Baugrenze und den Erschließungsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen nicht in den festgesetzten Hecken errichtet werden.
- Garagen, Carports und offene Stellplätze dürfen nicht hinter die hintere Baugrenze, gebildet durch die der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze, zurücktreten.
- Bearbeitungen der geschützten Böden sind zu vermeiden. Die nichtwasserführenden Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. In die Sollfräse ist Saugut RSM6 gemäß Pflanzliste einzubringen.
- Nebengebäude, Garagen und Carports sind aus Gründen des Immissions-schutzes östlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
- Die Sockelhöhe des Erdgeschosses wird auf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße an der zur Erschließungsstraße weisenden Fassade der Gebäude festgesetzt.
- Die Mindesthöhe der mittleren Traufhöhe wird auf mindestens 2,0 m über der mittleren Höhe der Erschließungsstraße an der zur Erschließungsstraße weisenden Fassade der Gebäude festgesetzt.

Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 86 LBauO M-V)

- Nebengebäude sind innerhalb des festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sind mit Hecken einzufrieden oder mit berankten Holz- oder Stahlkonstruktionen zu überdecken.
- Flüssigabfälle sind unterirdisch einzuleiten oder in Saug- oder Carports zu integrieren oder mit Hecken einzugraben, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.
- Nicht überbaute Flächen sind als Gärten oder Grünflächen anzulegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.
- Die Flächen vor Garagen sind zur öffentlichen Straße hin mit Hecken von 1,50 m abzugrenzen (Planzbreite mindestens 75 cm). Ausgenommen ist eine Zufahrt von 3 m Breite je Grundstück.
- 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, Holzlatenzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Strohhecken aus Gehölzen der Pflanzliste zulässig.
- Zur Material- und Farbwahl an den Fassaden wird folgendes festgelegt: Die Mauern der Gebäude sind mit Klinker und Fachwerk und Feldsteinmauerwerk. Nicht zulässig sind metallene, fluoreszierende, glasierte Materialien oder Kunststoffverbindungen. Zulässig sind auch Holzstimmverschalungen für die Gebel zwischen First und Traufline. Wintergärten sind auch unter Verwendung anderer Konstruktionsmaterialien zulässig.
- Die Dachhaut ist mit Dachsteinen (Platten oder Biberschwänze aus Ton oder Beton) in gebrochenen Farbönen von Massivrot, rotbraun bis ziegelrot auszustatten. Nicht zulässig sind großflächige oder metallene oder glasierte Eindeckungsmaterialien. Anlagen der Solartechnik sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Außerdem sind Schindeldächer zulässig.
- Dachausbauten müssen dem Aufbau der Symmetrie, Materialwahl und der Gestaltung der Fassade eingepaßt sein. Die Festsetzungen 18 und 19 gelten sinngemäß. Auf Satteldächern sind Schiepp- und Spitzgauben und abweichend Fledermausgauben zulässig. Es ist jeweils nur ein Gaubentyp zulässig. Die maximale breite der Gauben beträgt ein Drittel der Hausbreite. Der minimale Abstand zwischen Ortung und Gaube beträgt 1,5 m. Der minimale Abstand zwischen Ortung und Gaube beträgt 1,0 m. Gauben dürfen nicht flächig abschließen. Andere Dachausbauten und Dacherschneitte können zugelassen werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.
- Auf jedem Dach ist nur eine Empfangsanlage für Radio und Fernsehempfang zulässig.
- Die Dachneigung von Gebäuden wird auf zwischen 35° und 48° festgesetzt. Die Dachform wird als Satteldach festgelegt, wobei Kuppelwalmhäuser ausdrücklich zulässig sind. Sich gestalterisch unterordnende Nebendächer sind zulässig.
- Garagendächer können abweichend von der festgesetzten Dachform und -neigung mit einem Flachdach, Putz- oder Schieppdach erstellt werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen)

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGB M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 LWAG M-V von demjenigen, bei dem es anfallt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüberhinaus in geeigneten Fällen am Standort verbleiben. Soweit die gemeindliche Abwasserentsorgung eine genehmigungsfristige Veränderung gestattet, dafür gem. § 32 Abs. 4 LWAG M-V keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.

Nach dem gegenwärtigen Stand des Altlastenkatasters im Landkreis Mecklenburg - Stralitz befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten/Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächen i. S. d. § 22 Altlast M-V. Sollten im Rahmen der Bauaufgabe gegenläufige Tatsachen erkannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB und des § 20 Altlast M-V unverzüglich die untere Altlastbehörde des Landkreises Mecklenburg - Stralitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen angeleitet werden können.

Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Geschosflächenzahl	Grundflächenzahl (GRZ)
offene Bauweise	abweichende Bauweise
Sockelhöhe, max.	Traufhöhe, min.
textliche Festsetzung	textliche Festsetzung

Pflanzen für lauchende Standorte		
Gehölzart (botanischer Name)	Gehölzart (deutscher Name)	Wuchshöhe
Alnus glutinosa	Schwarz-Ele	bis 25 m
Betula pubescens	Moor-Birke	bis 20 m
Populus nigra	Schwarz-Pappel	bis 30 m
Salix viminalis	Korb-Niede	bis 3 m
Prunella sp.	Pflaferstrauch	bis 3 m
Samolus nigra	Schwarzer Hollunder	bis 7 m
Spiraea salicifolia	Wasserblau	Spierstrauch bis 2 m
Ulex europaeus	Waldrebe	60-150 cm
Urtica dioica	Waldrebe	60-150 cm
Typha latifolia	Rohrkraut	80-200 cm
Valeriana officinalis	Echter Baldrian	90-150 cm
Juniperus effusus	Flatterbirse	80-80 cm
Spiraea lacustris	Flechtenstrauch	80-80 cm

Pflanzen für Fassadenbegrünung		
Gehölzart (botanischer Name)	Gehölzart (deutscher Name)	Wuchshöhe
Actinidia arguta	Strahlengriffel	bis 8 m
Akebia quinata	Akezie	bis 8 m
Anisotricha macrophylla	Pflaferwinde	bis 10 m
Calceolus orbiculatus	Baumwinzler	bis 12 m
Clematis viticella	Gewöhnliche Waldrebe	bis 8 m
Hedera helix	Efeu	bis 20 m
Honigtau	Kletterpflanze	bis 8 m
Ulex europaeus	Waldrebe	bis 4 m
Lonicera caerulea	Waldrebe	bis 10 m
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein - rankend	bis 15 m
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein - selbstklimmend	bis 8 m
Polygonum aubertii	Kriechstrauch	bis 10 m
Wisteria sinensis	Blaugarten	bis 15 m

Bodenbedecker	
Gehölzart (botanischer Name)	Gehölzart (deutscher Name)
Cotoneaster horizontalis	Fächer-Metel
Cytisus decumbens	Kriech-Ginster
Hedera helix	Efeu
Lonicera axuminata	Geißbart
Potentilla fruticosa	Furfnagelstrauch
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa x rugolida	Rose
Vincetoxicum	Immergrün

Saatgutmischung für Extensivrasen		
Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	Spektrum
Agrostis gigantea	10	5-15
Festuca ovina	20	15-25
Festuca ovina commutata/mixta	20	15-25
Festuca rubra undulata	10	15-25
Festuca rubra trichophylla	30	20-40
Lolium perenne	10	5-15
Poa trivialis	10	5-15

rechtskräftig seit 28.9.99

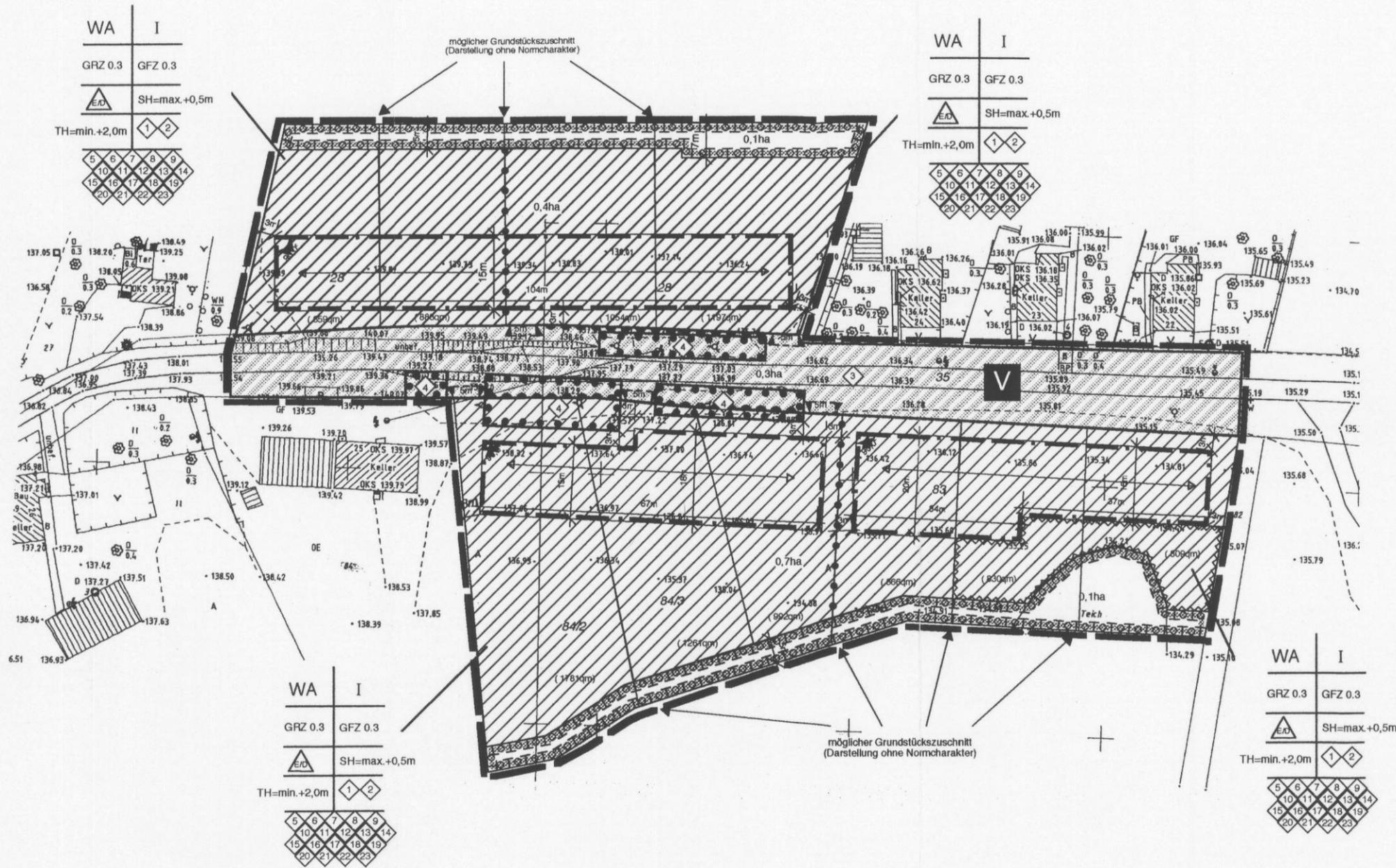
Bebauungsplan Nr. 1 "Neugarten" in der Gemeinde Lichtenberg

Maßstab 1:500
 Stand 1/98

Thomas Jansen
 Ortplanung
 Siedlung 3
 16928 Blumenthal

rechtskräftiges Exemplar am 13.01.05 an Herrn Radtke Bau O übergeben

Bebauungsplan Nr.1 "Neugarten" in der Gemeinde Lichtenberg



Bebauungsplan Nr. 1
"Neugarten"
in der Gemeinde Lichtenberg



Abbildung im Maßstab 1:1.000
Original im Maßstab 1:500
Stand 05/98



Thomas Jansen
Ortsplanung
Siedlung 3
16928 Blumenthal