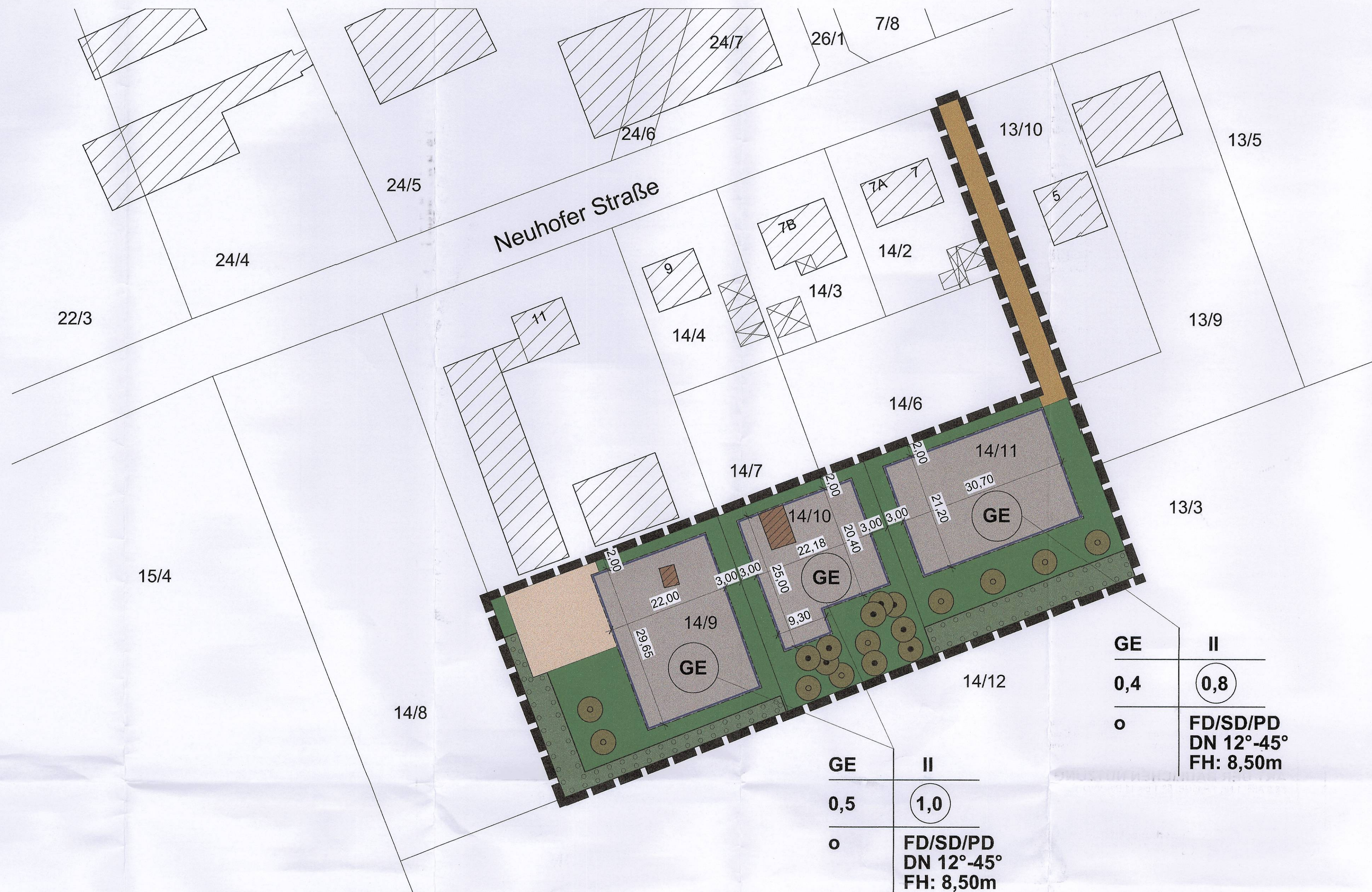


TEIL A

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AN DER SCHEUNE" DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT



Pflanzenliste 1: Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Birke
Malus domestica	Apfelbaum i.S.
Prunus avium	Süßkirsche i.S.
Pyrus communis	Birne i.S.
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstamm 16/18cm 3xv. mit Ballen

Anmerkung: Diese Liste kann durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer bzw. Bauherrn mit Laubbäumen nach eigener Wahl ergänzt werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide

Pflanzgrößen: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 3-4 Tr. 100/150cm

GE	II
0,4	0,8
o	FD/SD/PD DN 12°-45° FH: 8,50m

GE	II
0,5	1,0
o	FD/SD/PD DN 12°-45° FH: 8,50m

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum durch Abdruck in der am erfolgt.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "An der Scheune" mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "An der Scheune", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom gebilligt.

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "An der Scheune", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bis zum während folgender Zeiten:

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am in / im in der Zeit vom bis zum durch Aushang / Veröffentlichung im ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "An der Scheune", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Der Bürgermeister

Plangrundlage: Von der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft übergebene Datei der Flur 2 der Gemarkung 131439/Neuhof mit Stand vom 22.05.2012.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planninhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986)

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S.66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 395)

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392)

Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Art. 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVBl. M-V S.66)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1. Gemäß § 8 (1) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

2. Gemäß § 8 (2) sind zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3. Gemäß § 8 (3) können ausnahmsweise zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

4. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze in den "Gewerbegebieten" (GE) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Garagen und Stellplätze nur bis maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen/gartenseitigen Baugrenze zulässig.

5. Gemäß § 16 (3) BauNVO wird als Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen in den "Gewerbegebieten" (GE) maximal 8,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 der LBauO M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen erlassen:

1. FASSADEN

Alle Außenwandflächen in "Gewerbegebieten" (GE) sind als Verblendmauerwerk, Putzflächen, Holz- und Blechfassaden herzustellen.

2. DÄCHER

Dächer sind in "Gewerbegebieten" (GE) als Sattel-, Pult- bzw. Flachdächer auszuführen. Begrünte Dächer werden ebenfalls zugelassen.

3. SONSTIGES

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken (GE) ist - bezogen auf das Gesamtgebiet - unabhängig von der Randpflanzung pro 470m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlene Baumarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten.

Auf den im Plan bezeichneten Flächen ist eine gemischte Hecke, bestehend aus Sträuchern der Liste 2 zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planninhalts (PlanZV - 90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S.466) vom 22.04.93

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	-------------------------------

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M - V i.V. mit § 9 (4) BauGB)

20° - 45°	Dachneigung Untergeordnete Bauteile z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden
SD	Satteldach
FD	Flachdach
PD	Pultdach

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse
0,5	GRZ - Grundflächenzahl
1,0	GFZ - Geschosflächenzahl

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
	FH = Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

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)

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- geplante Grundstücksgrenze
- Grünflächen (Wiese, Rasen)
- unbefestigte Fläche (Schotterterrassen, Kies)
- vorh. befestigte Fläche

HINWEIS

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

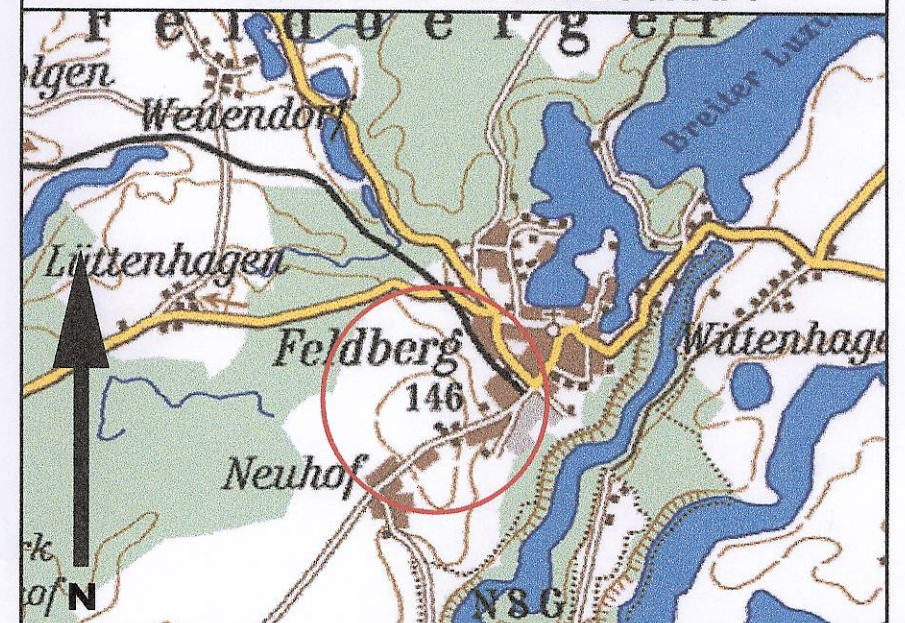
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

3. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der im Plangebiet gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt sein. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "AN DER SCHEUNE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 21 für das Gebiet: "An der Scheune" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 21 "AN DER SCHEUNE" DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT



PLANÜBERSICHT			
Ausfertigung	1.	Niemann, Schult & Partner GmbH	
Bearbeitung	Machann	12345 Neuville	
Datum	Oktober 2012	Der Bürgermeister	
Maßstab	1 : 500	Datum, Stempel, Unterschrift	