

# Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

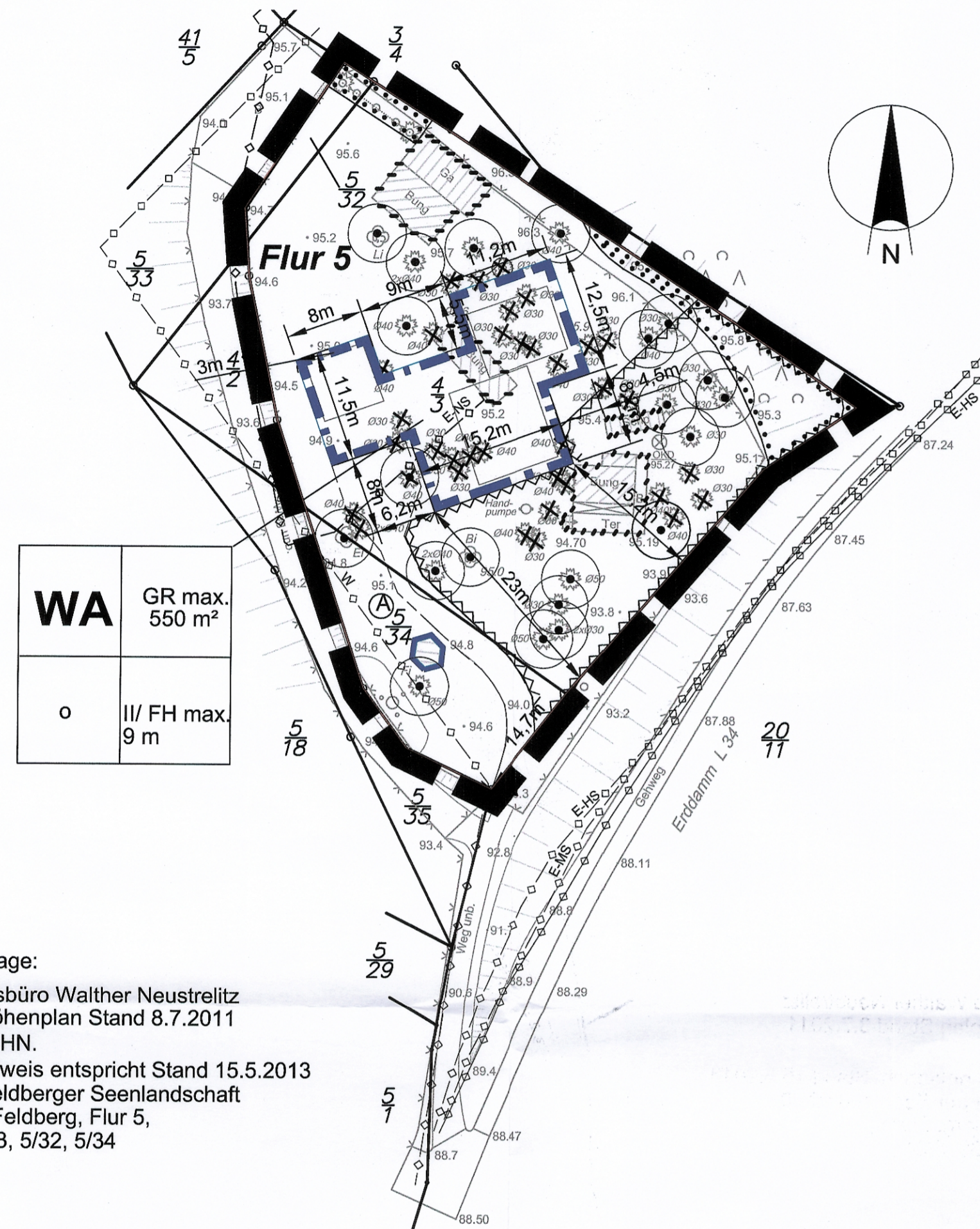
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Erddamm" 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Sennlandschaft vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Erddamm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2014. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Feldberg, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.  
Feldberg, Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs, Stand: März 2013 vom ..... bis zum .....  
Feldberg, Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom .....  
Feldberg, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Feldberg, Bürgermeisterin
- 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 ausgelegt. 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 Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 erfolgt.  
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
- 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 ..... abschließend geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 S.4 mitgeteilt worden.  
Feldberg, Bürgermeisterin
- 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
- 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
- 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
- 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. 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVObI. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs.3 S.4 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Feldberg, Bürgermeisterin



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANFESTSETZUNGEN

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GRZ max. 550 m² maximal zulässige Grundfläche § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
- FH max. 9m Firsthöhe (Höchstmaß) ü. OF fertiges Gelände § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- — — — — Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Einfahrt

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

- Erhaltung Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ● ● ● ● Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Ameisenhügel gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- — — — — Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhalten sind (Abstand 20 m zur L34, Gewässerschutzstreifen gem. § 29 BNatSchAG M-V 50 m)
- — — — — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Zufahrt, Stellplätze)

#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauungen
- Böschungen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Baum mit Angabe Stamm- durchmesser und Baumart
- Gehölzgruppe
- Bemaßung
- Abbruch Gebäude
- Fällung Bäume

#### Nutzungsschablone

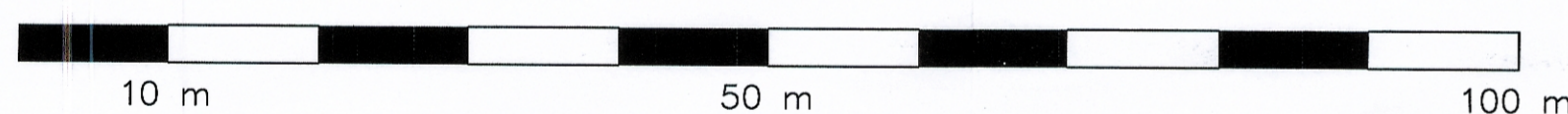
- Allgemeines Wohngebiet
- max. zulässige Grundfläche
- max. zulässige Geschossigkeit/ Firsthöhe
- offene Bauweise

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wasserleitung
- Elt-Leitung NS-Niederspannung
- MS-Mittelspannung, HS-Hochspannung

Kartengrundlage:  
Vermessungsbüro Walther Neustrelitz  
Lage- und Höhenplan Stand 8.7.2011  
Höhenbezug HN.  
Katasternachweis entspricht Stand 15.5.2013  
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Gemarkung Feldberg, Flur 5,  
Flurstücke 4/3, 5/32, 5/34

### PLANZEICHNUNG (TEIL A)



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO :
  - Wohngebäude,
  - Bürogebäude
  - max. 2 Ferienwohnungen zusätzlich zur Hauptnutzung
 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende im WA allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Im WA sind i.S. v. § 14 Abs. 1 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.3 und §9 Abs. 1a BauGB) Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes sind vom Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst 5 Obstbäume alter Kultursorten als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V**
  - Zugelassen werden nur Fassaden mit Holzbekleidung und Putzbeschichtung in leicht gedeckten Farbtönen. Weiße Fassaden sind nicht zulässig.
  - Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° mit naturroter oder anthrazitfarbener nicht glasierter Eindeckung zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.
  - Ordnungswidrigkeiten - Verstöße gegen die Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

#### 4. HINWEISE

- Mit der Baufeldfreimachung ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zu beginnen. Der Nesthügel der Roten Waldameise ist zu erhalten.
- Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen: Am Verbindungsweg Triepkendorf-Mechow sind 36 einheimische großkronige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.

Die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft gemäß § 135a Abs 2 BauGB.

Die außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 "Erddamm" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

#### Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



**Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Bebauungsplan Nr. 25 "Erddamm" Feldberg

Auftraggeber: Herr Schwinkendorf im Einvernehmen mit der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Prenzlauser Straße 2, 17258 Feldberg

Vorentwurf Mai 2014

2013B115 \ DWG \ Vorentwurf.dwg Dipl.-Ing. E. Massmann  
Phase: Vorentwurf  
Datum: 05/2014  
Maßstab: 1:1000

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