Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

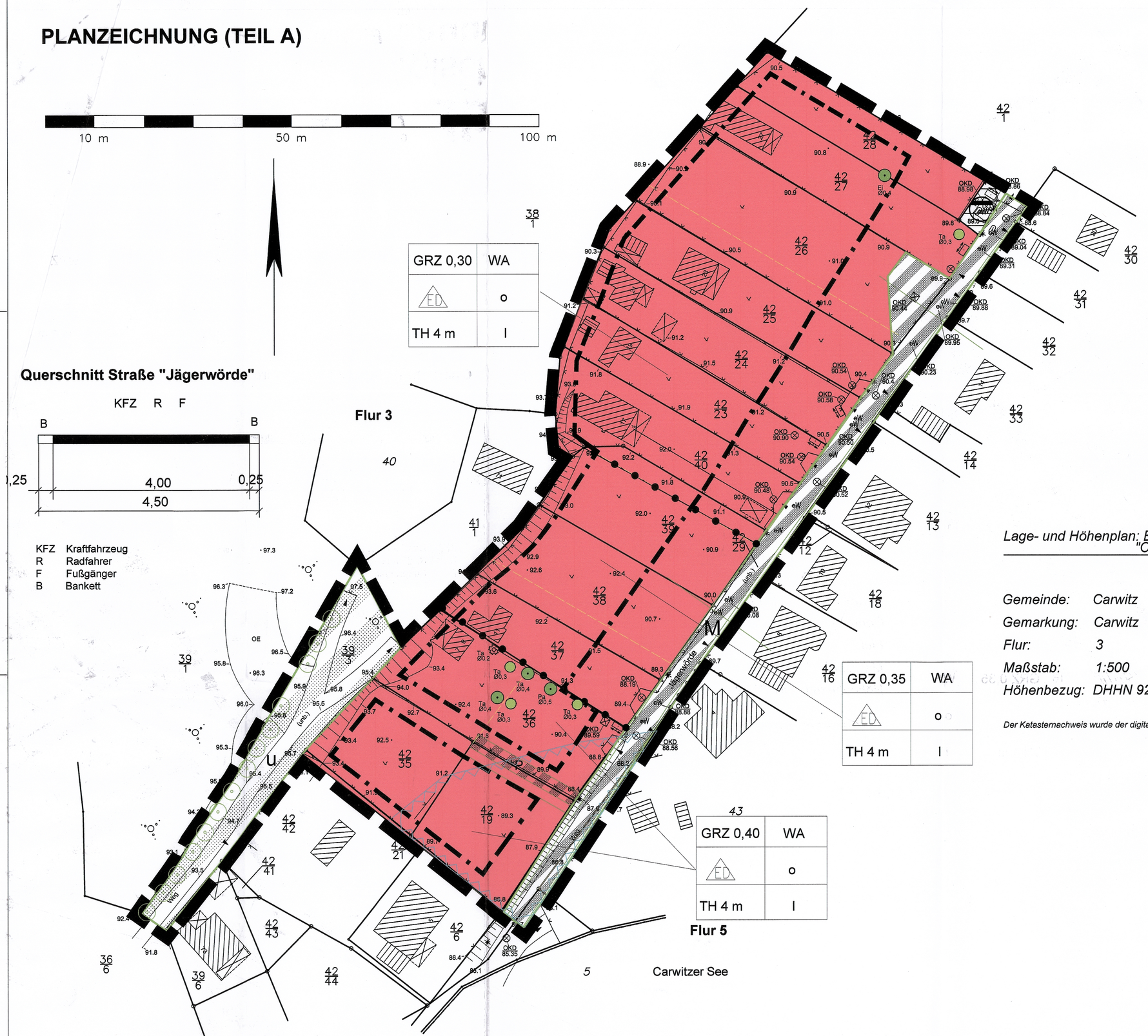
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Carwitz Jägerwörde"

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekannt-machung vom 15. Oktober 2015, GVOBL. M-V 2015 , S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Carwitz Jägerwörde", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

10 m 50 m 100 m



Querschnitt Straße "Jägerwörde"

KFZ Kraftfahrzeug
R Radfahrer
F Fußgänger
B Bankett

Lage- und Höhenplan: Bebauungsplan Nr. 27 "Carwitz Jägerwörde"

Gemeinde: Carwitz
Gemarkung: Carwitz
Flur: 3
Maßstab: 1:500
Höhenbezug: DHHN 92

Der Katasternachweis wurde der digitalisierten Flurkarte (edbs) entnommen.

Vermessungsbüro Walther
Mühlenstraße 8
17235 Neustrelitz
Tel. 03981/204533
Fax: 03981/204534

Neustrelitz, den 22.02.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

		Rechtsgrundlage
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 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 0,35	maximale Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	§ 16 ff BauNVO
TF 4 m	maximale Traufhöhe über OK EG-Rohfußboden (Bezugspunkt f. EG-Fußboden lt. Textfestsetzung 1.3)	§ 18 BauNVO
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.4 Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Begrenzungslinie Verkehrsfläche	
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung M - Mischverkehrsfläche u - unbefestigter Weg P - Private Verkehrsfläche	
1.5 Fläche für Versorgungsanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fläche Abwasserbehandlung mit der Zweckbestimmung PW Pumpwerk Abwasser	
1.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	Baum anpflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
2. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO

3. Darstellung ohne Normcharakter

138/22	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze Flurgrenze
	Parzellengrenze (Vorschlag)
	Stützmauer
3	Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

GRZ 0,35		maximale Grundflächenzahl	Allgemeines Wohngebiet
ED	o	Haustyp	Bauweise
TH 4 m	I	max. Traufhöhe u. OK OK-EG-Fußboden	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- nach § 18 NatSch AG M-V geschützter Baum
- nach § 5 Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützter Baum
- Fläche im 50m-Gewässerschutzstreifen des Carwitzer Sees nach § 29 NatSch AG M-V

TEXT (TEIL B)

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

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.

(3) Die ansonsten allgemein zulässige Nutzung
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(4) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist 50 cm über dem nächstgelegenen Höhenpunkt auf der Grundstücksfläche gemäß Vermessungs- und Höhenplan, Vermessungsbüro Walther vom 22.02.2016. Für die maximale Traufhöhe von 4 m gilt das Maß von der OK Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Außenfläche der Dachdeckung.

1.4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)

- Die Straße "Jägerwörde ist als Mischverkehrsfläche 4 m breit auszubauen. Zu den Wohngrundstücken ist beidseitig ein Bankett von 25 cm auszubilden. Innerhalb der Mischverkehrsfläche ist die Straßenentwässerung zu planen.

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

2.1 Innerhalb des Plangebietes sind von den Grundstückseigentümern im auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Herbst je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Kultursorten als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm nach Auswahl aus der Sortenliste 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.

Apfel: Alkmene, Cox Orange, Goldparmäne, Grafensteiner,Klarapfel, Jonathan, Ontario, Roter Boskopp
Birne: Alexander Lukas, Conferencebirne, Clapps Liebling, Gellert Butterbirne, Gute Luise, Williams Christ, Köstliche von Charneu
Kirsche:Büttners Rote Knorpel, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kassins Frühe, Knauffs Schwarze
Pflaume: Große Grüne Reneclode, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Königin Viktoria, Ontariopflaume, Oullins Reneclode, Wangenheimer Frühzwetsche
Walnuss

2.2 Entlang des unbefestigten Weges Flurstück 39 /3 der Flur 3 Gemarkung Carwitz sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten 14 Laubbäume der Art Acer platanoides (Spitzahorn), Pflanzqualität Heister 150/175 cm in der Reihe zu pflanzen.

2.3 Die Anpflanzungen gemäß Punkt 2.1 und 2.2 dienen dem Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB und sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jaher Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicksppflege zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig zu ersetzen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO
nachrichtlich übernommen aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung Ortsteil Carwitz "Ortskern" vom 17.11.2000 (zutreffende Bestimmungen)

§1 (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten genehmigungspflichtig.

§5 (1) Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glastellen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.
(3) Bei Mauerwerks- und Putzfassaden sollen ausschließlich gedämpfte Farbtöne verwendet werden. Die Farben erstrecken sich von hell Gelb-Grau über hell Gelb, rötlich, hell Grau, hell Rot bis mittleres Gelb/Braun und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben.
(4) Farbige Absetzungen der Architekturelemente sind in den Putzflächen verwandten Tönen zulässig.
(5) Reines Weiß und Schwarz sind außer für Baudetails als Fassadenfarbe nicht zulässig.
(6) Buntsteinputze sind nicht zulässig.
(7) Bei Fachwerkfassaden sollen bei mehrfarbig gehaltenen Fachwerkgebäuden das Fachwerk dunkelbraun gestrichen, die Gefache in hellen Farbtönen Grauweiß, hell Grau oder hell gelblich als Putzflächen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln gehalten werden.
(8) Farblich behandelte Fenster und Türen sollen in kräftigeren Farbtönen Rot, Rotbraun helles Braun , in Grün oder Weiß gehalten werden.
(9) Schaufenster dürfen nicht in Gold-oder Silbereloxal oder metallisch glänzender Oberflächen ausgeführt werden.

§6 (1) Als Sockelhöhe (Bezugspunkt gem Text-Festsetzung 1.3) an der dem erschließenden, öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis zur Oberkante des Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss, sind maximal 0,50 m zulässig.

§7 (1) Fassadenöffnungen, außer Schaufenster, von mehr als 0,5 m² müssen stehende Rechteckformate aufweisen. Fensteröffnungen von mehr als 1m² müssen symmetrisch durch Stulp, Kämpfer oder Sprossen gegliedert werden.
(2) Fenster ab 0,9m Breite müssen mindestens zweiflügelig ausgebildet werden. Regenschutzschienen sind konstruktiv mit dem Wetterschenkel zu verdecken.
(3) Sprossen sind als Scheinsprossen zwischen den Scheiben unzulässig.
(4) Fenster, die zum öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sind aus Holz herzustellen.

§8 (1) Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.
(2) Es sind nur Sattel-und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35-45 Grad zulässig. Flachdächer sind auf Nebenanlagen und Carports zulässig, wenn sie begrünt sind. Für Nebengebäude, die weder vom öffentlichen Straßenraum noch am Ortsrand einsehbar sind, können Abweichungen zugelassen werden.
(3) Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tonziegeln in rotem und rotbraunen Farbton und ausnahmsweise aus Reed zulässig. Glasierte und engobierte Dachsteine- oder Ziegel sind nicht zulässig.
(4) Dacheinbauten (z.B. Dachfenster) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig. In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1m² oder Schleppgauben zulässig. Die Farbgebung muss der Dachfarbe entsprechen.
(5) Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.
(6) Dachüberstände an der Traufseite sind nur bis zu 0,5m und am Giebel bis zu 0,3m zulässig.
(7) Dachaufbauten sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nur bis zu einem Viertel der Trauflänge zulässig.
(8) Die Dachflächen und Dachaufbauten sind grundsätzlich in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
(9) Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Dort, wo die Anlagen in der Dachfläche, die dem öffentlichen Straßenraum oder Landschaftsraum zugewandt sind, untergebracht werden, ist die Farbgebung der Rahmen- und Konstruktionselemente der Dachfarbe anzupassen.

§9 (1) Anbauten an den Gebäuden vorhandener Gebäude sind nur dann zulässig, wenn sie die Form des Hauptbaukörpers klar erkennbar lassen sowie in Dachneigung, Material und Farbe sich dem Hauptbaukörper angleichen und damit eine Formverwandtschaft herstellen.

§10 (1)Vordächer dürfen nicht vorgesehen werden.
(4) Jalousien und Rolläden sind zulässig, wenn ihre Kästen auf der Fassadenoberfläche nicht sichtbar sind.

§11 (1) Antennen sollen unter Dach montiert werden. Bei Anbringung auf dem Dach sind sie bei traufständigen Gebäuden auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewendeten Dachseite vorzusehen.
(2) Antennen dürfen nicht an Gebäudeseiten angebracht werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

§12 (1) Genehmigungspflichtige Nebengebäude, Garagen und Carports nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich der Außengestaltung anzupassen.
(2) Carports sind zulässig
(3) Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

§13 Einfriedungen
(1) Beton- und Metallzäune sind unzulässig.
(2) Die Einfriedung von Grundstücken ist nur mit
- Feldsteinmauern
- Holzzäunen senkrecht gelattet als Staketenzaun
- Flechtzäunen aus Astwerk
- beidseitig mit Sträuchern oder Hecken, bepflanzte Maschendrahtzäunen zulässig. Maschendrahtzäune sind auch ohne beidseitige Bepflanzung dann zulässig, wenn sie eine Höhe von max. 1,20 m aufweisen und wenn sie mit geeigneten Rankern (Klematis, Geißblatt, Staudenwickel, Immergrünes Geißblatt, Efeu, Hopfen) berankt werden.
(3) Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.

§14 Vorgärten
(2) Die Vorgärten sind, abgesehen von den notwendigen Zuwegen zum Gebäude und den Zufahrten als dauerhaft angelegte, zusammenhängende Grünfläche als Ziergarten mit dörflichen Charakter zu gestalten und zu pflegen.
(3) Zufahrten sind mit Feldsteinpflaster oder mit Rasenfugen verlegtem Pflaster herzustellen.

§15 Werbeanlagen
Es gilt die Satzung für die Errichtung und Anbringung von Werbeanlagen (Werbesatzung) für die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft vom 22.12.2007 Prozent nicht überschreiten.

§16 Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung M-V handelt, wer entgegen
§ 3 die Höhe der Baukörper durch Aufstockungen bei bestehenden Gebäuden verändert oder bei neuen Gebäuden die zulässige Trauf- und Firsthöhe überschreitet;
§ 5 die Oberfläche der Außenwände ganzheitlich aus Holz oder Glas herstellt;
§ 8 Dächer nicht als Sattel- oder Krüppelwalmdach ausbildet und nicht mit roten bis rotbraunen nicht glasierten bzw. engobierten Dachsteinen oder Ziegeln oder ausnahmsweise Reed eindeckt.

4. HINWEISE

4.1 Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 16.Juli des Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.

4.2 Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober des Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.

4.3 Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist gemäß § 40 NatSchAG M-V bei der zuständigen Naturschutzbehörde oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zulässig.

4.4 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen:
1. Auf dem Parkplatz am Ortseingang von Carwitz Flurstück 82 /5 der Flur 3 Gemarkung Carwitz ist der Laubbaumbestand durch die Anpflanzung von 19 Laubbäumen der Art Acer platanoides (Spitzahorn) Stammumfang 14-16 cm zu ergänzen.

2. An dem Weg nach Thomsdorf Flurstück 36/1 und 36/2 der Flur 1 Gemarkung Carwitz sind 20 Laubbäume der Art Quercus robur (Eiche) zu pflanzen. Die Anpflanzungen gemäß Punkt 1 und 2 sind für die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege zu pflegen und im Falle ihres Eingehens gleichwertig zu ersetzen.

Die außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 82 /5 der Flur 3 sowie 36/ 1 und 36/ 2 der Flur 1 Gemarkung Carwitz durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 "Carwitz Jägerwörde" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Feldberg, Bürgermeisterin

4. 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 .... und vom .....bis zum.....nach § 3 Abs. 2 S.1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung zur Auslegung und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgten mit Hinweis auf § 3 Abs.2 S.2 BauGB.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs.2 S. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a aufgefordert worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S.4 i.V.m. § 4 Abs. 2 S.1, § 4a Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs.2 S.4 mitgeteilt worden.

Feldberg, Bürgermeisterin

6. 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

7. 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

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Feldberg, Bürgermeisterin

9. 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 Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 214, 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777 hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs.3 S.4 mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Feldberg, Bürgermeisterin

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Bebauungsplan Nr. 27 "Carwitz Jägerwörde"

Auftraggeber: Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Prenzlauer Straße 2, 17258 Feldberg

Vorentwurf Juni 2016 Dipl.-Ing. (FH) E. Massmann

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

Phase: Vorentwurf
Datum: 06/2016
Maßstab: 1:500