

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom der Bebauungsplan Nr. 2 „Klinkecken“, wirksam seit Ablauf des (zuletzt geändert durch 2. Änderung wirksam seit Ablauf des) im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ Flurstücke 99/22, 99/26, 99/29, 99/30, 99/46 und 99/47 (teilweise) der Flur 4 in der Gemarkung Feldberg wie folgt geändert:

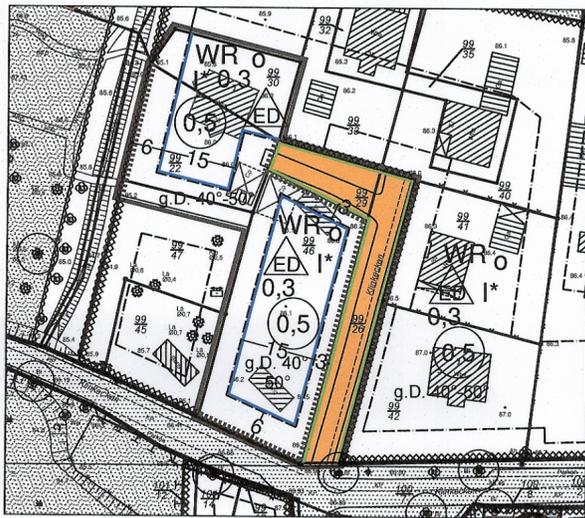
A Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch zeichnerische Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Es werden keine textlichen Festsetzungen gestrichen, geändert oder ergänzt.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Kartengrundlage digitale ALK ergänzt vom Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Walther Stand 07.12.2009



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 1a)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl
1* Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausnahme i. V. m. textlicher Festsetzung 1b)

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 23 Abs. 3 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

g.D. 40°-50° geneigtes Dach Dachneigungsbereich 40°-50° i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2d) § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 § 9 Abs. 7 BauGB

II. Kennzeichnungen

□ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier hoher Grundwasserstand/schwierige Gründungsverhältnisse i. V. m. Hinweis Nr. 5 § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO

III. Hinweise

Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung

▨ Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung
▨ Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung
○ Fläche für Ver- und Entsorgung im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung, hier Abwasserpumpstation

▨ Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung
▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung
○ Erhaltung: Bäume im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung

▨ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung
▨ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplan Nr. 2 einschließlich 2. Änderung

IV. Darstellung ohne Normcharakter

99/22 Flurstücksnummer
— vorhandene Flurstücksgrenze
▨ vorhandener Gebäudebestand
11 eingemessene Höhe, Höhenbezug HN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990, die am 04.05.2017 geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 15.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ vom 19.09.2013 geändert. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 03/2018 vom 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.06.2018 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ 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 lage-richtigen 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ wird hiermit ausgefertigt.

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

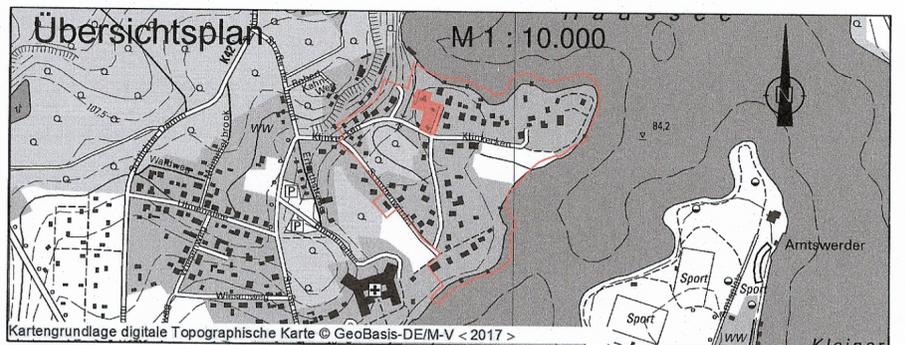
Bürgermeisterin

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



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Klinkecken" der Gemeinde Feldberger Seeplandschaft

Stand: Juni 2018

Planverfasser: Gudrun Trautmann

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 09.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt 12 Nr. 3 des Einigungsungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 21.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) des § 93 Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

haben die Stadtverordneten der Stadt Feldberg diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Klinkecken" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Vorarbeiten über die Gestaltung am 25.1.1996 als Satzung beschlossen.

Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

VERFAHREN

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg haben in der Sitzung am 25.1.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klinkecken" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.1.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf Kartengrundlagen Maßstab 1:1.000 der Geodäsie und Kartographie, Betrieb Schwerin, Stand 1974, einzelne Ergänzungen 1991, herausgegeben und Vervielfältigungsurlaubnis vom 19.10.1990.

Die Planungsmittelteilung und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte über den Landkreis in Form einer Anfrage am 27.1.1996. Die landesplanerische Stellungnahme vom 2.2.1996 ergab keine wesentlichen Widersprüche/Anregungen/Bedenken zur Planungskonzeption. In der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Feldberg am 25.1.1996 wurde den Einwendungen der Raumordnung und Landesplanung stattgegeben/nicht stattgegeben.

Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauplanung (Unterstützung und Erörterung) hat nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am 25.1.1996 in Form einer Einmündung stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abetimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde ist von 25.1.1996 bis 25.1.1996 in Form einer Einmündung erfolgt.

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg haben in der Sitzung am 25.1.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Hinweis auf die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen am 25.1.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die höhere Verwaltungsbehörde sind zuvor von dem Termin am 25.1.1996 schriftlich informiert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. baugestalterischer Festsetzungen und der Begründung liegen vom 25.1.1996 bis 25.1.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg haben aufgrund von Bedenken und Anregungen in der Sitzung am 25.1.1996 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Öffnung/ergänzung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

Die begrenzte Öffnung wurde am 25.1.1996 ortsüblich bekanntgemacht und vom 25.1.1996 bis 25.1.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom 25.1.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.1.1996 gegeben.

Die Stadtverordneten der Stadt Feldberg haben den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 13 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 25.1.1996 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 13 Abs. 2 BauGB dem Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vorgelegt worden.

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 u. 4 BauZVO mit Verfügung vom 1.2.1996 (AZL 409/27.93.96) genehmigt worden.

Die Mitteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit gestalterischen Festsetzungen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist am 25.1.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden, der Bebauungsplan ist am 25.1.1996 rechtsverbindlich geworden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Die gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für die Länder ... Mecklenburg-Vorpommern ... nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat in Ihrer Sitzung am 25.1.1996 beschlossen eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klinkecken" nach Paragr. 13 Abs. 1 BauGB für das Gebiet Gemarkung Feldberg, Flurst. 4, 101/36, 101/35, 101/34, 101/33, 101/32, 101/31, 101/30 durchzuführen.

Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

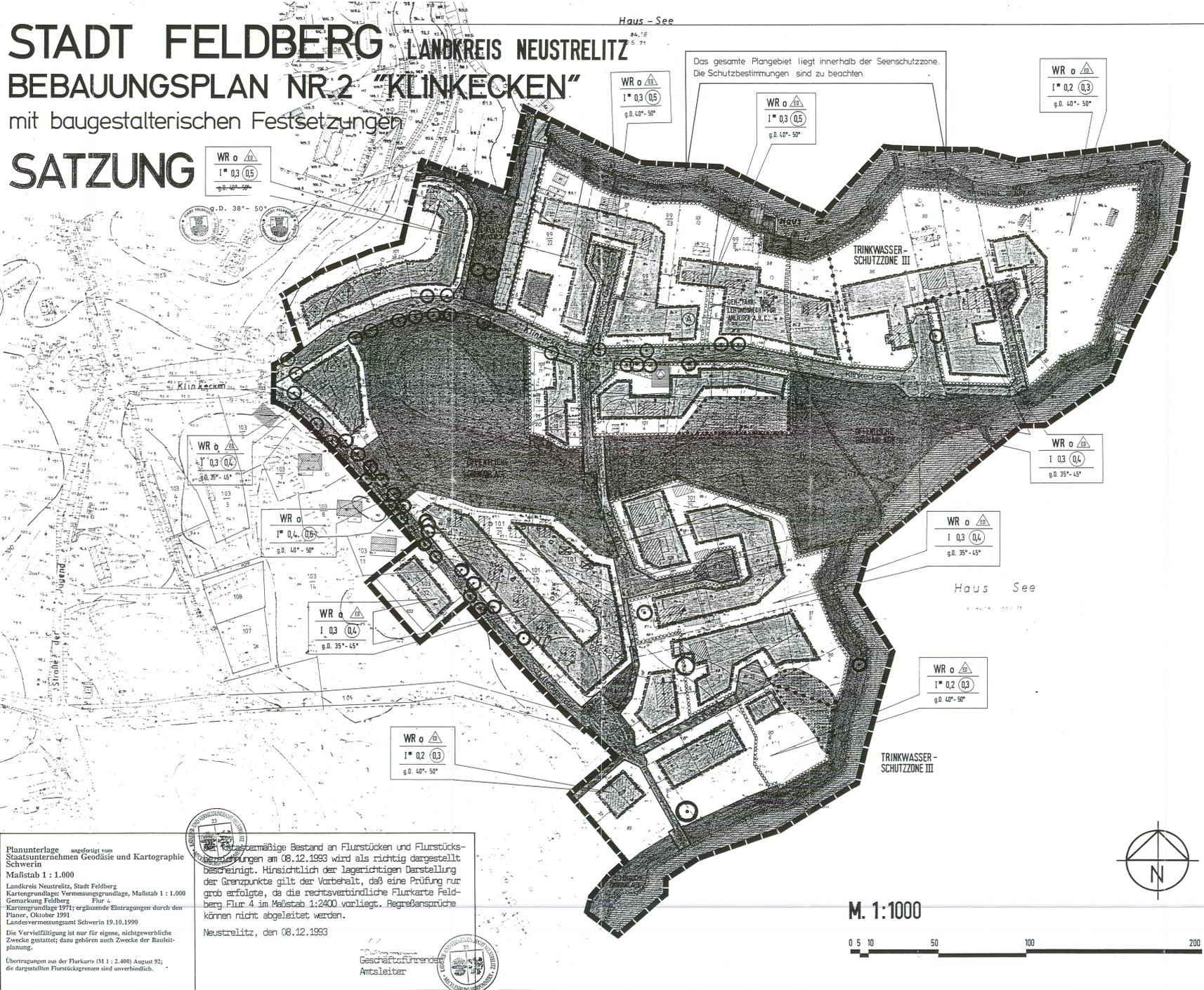
Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 25.1.1996 nach Paragr. 13, Abs. 1, Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klinkecken" des gemäß Paragr. 246a Abs. 4 BauGB i.V.m. Paragr. 84 Abs. 3 BauZVO als Bebauungsplan fortgeltenden Plans für das Gebiet Gemarkung Feldberg, Flurst. 4, 101/36, 101/35, 101/34, 101/33, 101/32, 101/31, 101/30, Änderung der möglichen Dachneigung von 40°-50° auf 38°-50°, in der Sitzung am 25.1.1996 beschlossen.

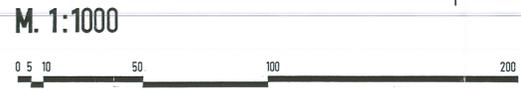
Feldberg, den 25.1.1996
Bürgermeister

STADT FELDBERG LANDKREIS NEUSTRELITZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KLINKECKEN"
mit baugestalterischen Festsetzungen
SATZUNG



Planunterlagen angefertigt vom Staatsunternehmen Geodäsie und Kartographie Schwerin
Maßstab 1:1.000
Landkreis Neustrelitz, Stadt Feldberg
Kartengrundlagen: Vermessungsgrundlage, Maßstab 1:1.000
Gemarkung Feldberg, Flurst. 4, 101/36, 101/35, 101/34, 101/33, 101/32, 101/31, 101/30, Änderung der möglichen Dachneigung von 40°-50° auf 38°-50°, in der Sitzung am 25.1.1996 beschlossen.
Neustrelitz, den 08.12.1993

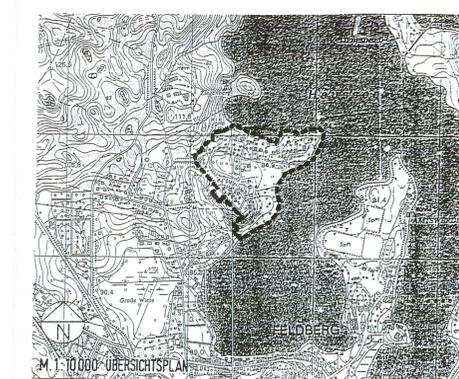
Übergang aus der Flurkarte (M 1:2.400) August 92; die dargestellten Flurstücksgrenzen sind unverbindlich.
Geschäftsführender Amtsleiter



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (5 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)
2. WAB DER BAULICHEN NUTZUNG (5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)
3. BAUMASSE, STELLUNG, BAUMREIHE (5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)
4. VERKEHRSLINIEN (5 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. FLÄCHEN FÜR VERBODENSBANLAGEN, FÜR DIE BEKLEIDUNG VON ABWÄSSER (5 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
6. GRÜNLÄCHEN (5 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (5 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)
8. FLÄCHEN FÜR WALD (5 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
9. PLANUNGEN, NUTZUNGSBESTIMMUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR SCHUTZ, ZUFÜHRUNG UND ZUFÜHRUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (5 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
10. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (5 Abs. 4 BauGB i. v. m. g.B. Dachform: geneigter/Dach (e. textl. Festsetzungen) 40°-50° Dachneigungsbereich (e. textl. Festsetzungen)
11. HAUPTRISSENGANGS- UND BAUFARBANLEITUNG (5 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
unterirdische Gebietswasserleitung
unterirdische Gebietsabwasserleitung

STADT FELDBERG LANDKREIS NEUSTRELITZ



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KLINKECKEN" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:
Plan Nr. 8 Genehmigung
ingenieurbüro bentrup & tovar
Stadtplanung, Landschaftsplanung, Wasserwirtschaft, Straßenbau.

STADT FELDBERG LANDKREIS NEUSTRELITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KLINKECKEN"

mit baugestalterischen Festsetzungen

Haus - See
#6,18
5.71

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 122) und des § 43 des Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929), hat der Rat der Stadt Feldberg diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Klinkecken", bestehend aus der Flächeneinweisung und den textlichen Festsetzungen sowie der "örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung" am als Satzung beschlossen.

Feldberg, den
Bürgermeister Stadtdirektor

VERFAHREN

Der Rat der Stadt Feldberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Klinkecken" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Bürgermeister

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf Kartengrundlagen Maßstab 1 : 1.000 der Geodäsie und Kartographie, Betrieb Schwerin, Stand 1971, einzelne Ergänzungen 1991, herausgegeben und Vervielfältigungs Erlaubnis vom 19.10.1990.

Die Planungsmittelteilung und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte über den Landkreis in Form Die landsplanerische Stellungnahme vom ergab keine wesentlichen Widersprüche/Anregungen/Bedenken zur Planungskonzeption. In der Sitzung des Rates der Stadt Feldberg am wurde den Einwendungen der Raumordnung und Landesplanung stattgegeben/teilweise stattgegeben/nicht stattgegeben.

Feldberg, den
Bürgermeister Stadtdirektor

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung) hat nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB am in Form eines stattgefunden.

Feldberg, den
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde ist vom bis in Form erfolgt.

Feldberg, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Feldberg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie den baugestalterischen Festsetzungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Hinweis auf die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen vorzubringen, am ortsüblich bekannt gemacht; die Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und die höhere Verwaltungsbehörde sind zuvor von dem Termin am schriftlich informiert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. baugestalterischer Festsetzungen und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Feldberg, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Feldberg hat aufgrund von Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am den geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Öffnung/eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Feldberg, den
Bürgermeister

Die begrenzte Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Feldberg, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Feldberg hat den Bebauungsplan einschl. baugestalterischer Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Feldberg, den
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 u. 4 BauGB mit Verfügung vom in der Begründung (AZ) genehmigt worden.

höhere Verwaltungsbehörde
Antsbezeichnung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit gestalterischen Festsetzungen ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 u. 4 BauGB mit Verfügung vom in Amtsbefehl für den Kreis Neustrelitz bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Feldberg, den
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauGB nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Stadt Feldberg, den
Bürgermeister

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Feldberg, den
Bürgermeister

Die gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für die Länder ... Mecklenburg-Vorpommern nachstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung sind mit diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Feldberg:
Bürgermeister Stadtdirektor

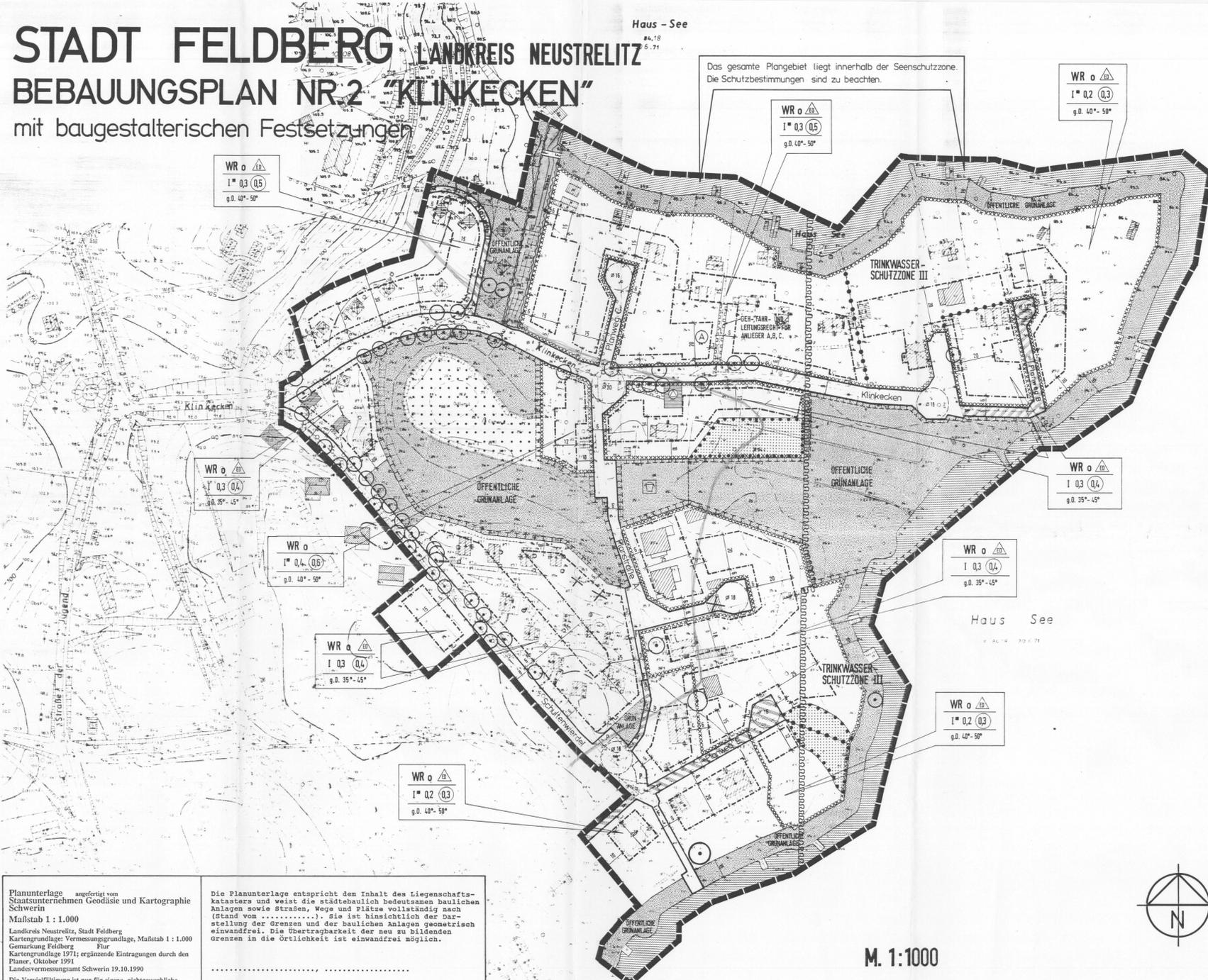
Der Rat der Stadt Feldberg hat aufgrund von Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am den geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Öffnung/eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Feldberg, den
Bürgermeister

Planunterlagen angefertigt von Staatsunternehmen Geodäsie und Kartographie Schwerin
Maßstab 1 : 1.000
Landkreis Neustrelitz, Stadt Feldberg
Kartengrundlage: Vermessungsgrundlage, Maßstab 1:1.000 Gemarkung Feldberg
Für Kartengrundlage 1971; ergänzende Eintragungen durch den Planer, Oktober 1991
Landvermessungsamt Schwerin 19.10.1990
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katasteramt:
.....
(Unterschrift)



PLANEINLEITUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 1 bis 11 BauZVO)

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauZVO (s. textl. Festsetzungen)

2. NAD DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauZVO)

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 5 22 und 23 BauZVO)

0 offene Bauweise

offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

offentl. Pubweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: nur für bestimmte Anlieger befahrbarer Weg

5. FLÄCHEN FÜR VERORDNUNGSANLAGEN FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserpumpstation

Flächen für Ver- und Entsorgung

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Spielplatz (öffentlich)

Zweckbestimmung der Grünfläche

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft; Regelung des Wasserabflusses (Graben)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Trinkwasserschutzzone III der Brunnen Antworter (s. textl. Hinweis)

8. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR SCHUTZ FÜR PFLEGE UND FÜR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. textl. Festsetzungen)

Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Struchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

10. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 4 BauO)

g.d. Dachform: geneigtes Dach

40°-50° Dachneigungsbereich (s. textl. Festsetzungen)

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

Bezeichnung bestimmter Anlieger

zu beseitigende bauliche Anlage

MIT GEB-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) (siehe Planesintrieb)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Kütere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) hier: hoher Grundwasserstand / schwierige Gründungsverhältnisse (s. textl. Hinweis)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauZVO)

Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB): die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder nichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedlung ausweichen 0,9 und 2,5 m über Fahnhöheebene freizuhalten (einzelne Bäume können zugelassen werden).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

a) Reines Wohngebiet (WR) - Beherbergungsgewerbe/Läden: gem. § 1 Abs. 6 Kreis BauZVO sind in diesem Bereich des Beherbergungsgewerbes gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauZVO mit bis zu 12 Betten allgemein zulässig. Läden gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauZVO sind auch als Ausnahmen unzulässig.

b) Geschosshöhe: mit Ausnahmen: Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschosshöhe darf hier regelmäßig um ein Vollgeschosshöhe erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Geschosshöhe um ein Dachgeschosshöhe handelt.

c) Grundstückskategorien: gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind für neuzubildende Wohngrundstücke Mindest- und Höchstbreiten festgesetzt, gemessen an Höhe der vorderen Baugrenze: c1) für freistehende Einzelhäuser: mind. 20 m/max. 30 m c2) für jede Nutzungseinheit von Hausgruppen/Doppelhäuser: mind. 8 m/max. 11 m sind für Eckgrundstücke, Bestandsaufteilungen und schiefwärtige Bebauungen zulässig.

d) Regenwasser auf Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Das Regenwasser von Dächern, Zuwegungen und Terrassen ist auf den Grundstücken zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen zum Schutz des Seen- und Trinkwassers an die Regenkanalisation angeschlossen werden.

e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Auf den mit der Signatur umrandeten Flächen gilt: Geländeveränderungen sind unzulässig; die Flächen dienen der Regenwasserentnahme und Verzickung; standortgerechte einheimische Baum- und Strauchgruppen sowie Mispeln- und Krautschicht sind nur extensiv zu pflegen; eine Verwaldung ist zu verhindern; nicht einheimische Vegetation ist zu beseitigen.

f) Allgemeine Planfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Die anfangsener 100 m² veralgeltete Grundstücksfläche (Haus - Wege - Terrassen) ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Liste nach der Begründung). Diese Festsetzung ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Erlaubnisse.

g) Geländehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Veränderungen des gewachsenen Geländes außerhalb der Hausgrundstücke sind ausnahmsweise gem. § 31 BauGB zulässig. Die Ausnahme darf nur im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Feldberg zweckgebunden gestattet werden, wenn ein Haus, sein Zugang, seine Terrasse, die dazugehörigen Garagen und Zufahrten sowie Anlagen der Haustechnik anders nicht vor Grund- oder Seewasser geschützt werden können.

2. ÖSTLICHE BAUFORMSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 BauO

a) Firstrichtung: Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist jeweils der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

b) Dachaufbauten- und -einschnitte: Dachaufbauten (Gaueln) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig, wenn die Dachneigung über 40 Grad ist. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang bzw. Malsgrat einhalten. Die senkrecht gemessene Höhe darf nicht mehr als 1,50 m über Oberkante Dachhaut betragen.

c) Dachformen: geneigtes Dach: Zulässig sind für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer, die zumindest an dem Gebäudelingenseiten traufständig sind.

d) Eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Hauptbaukörpern müssen in ihren Hauptflächen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben.

e) Oberirdische Flüssigstanks und Öltanks außerhalb fester Gebäude sind durch dichte Becken abzufangen bzw. - soweit sicherheitsrechtlich möglich - als kleine, leichte Neben- gebäude in Holz- oder Ziegelausbauweise zu umbauen.

HINWEISE

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalpflege benachrichtigen wird.

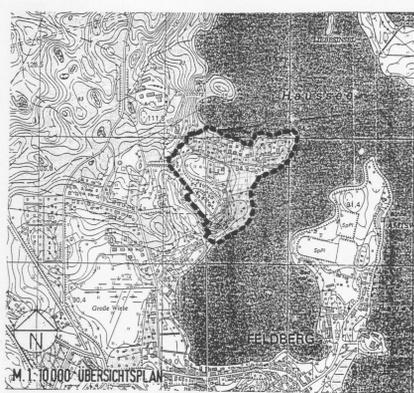
2. Laut Flächennutzungsplan liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb einer Wasserschutzzone III. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Seenschutzzone. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4. Bei der Anlage von Regenwasserversickerungsanlagen sind ggf. Erlaubnisse gem. Landeswassergesetz/Bundeswasserhaushaltsgesetz einzuholen.

5. - der größte Teil des Plangebietes liegt in einem Gebiet mit sehr hohem Grundwasserstand. Zum Schutz des Grund- und Seewassers werden vorläufige Bodenschichten können mitunter erst in größeren Tiefen angetroffen werden. - die Hanglagen sind erhöht erosionsgefährdet. Es ist empfehlenswert, auch während der Bauarbeiten auf den Grundstücken flüchtig eine Vegetationsdecke zu belassen bzw. als Zwischenlösung zu säen sowie Aufzuchtungen und geordnete Ableitungen des Regenwassers vorzunehmen.

STADT FELDBERG LANDKREIS NEUSTRELITZ



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "KLINKECKEN" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Entwurf Plan Nr. 6 Entwurf

ingenieurbüro bentrup & tovar

Stadtplanning - Landschaftsplanung - Wasserwirtschaft - Straßenbau

1. A. 7. 2011