

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3a "Am Schmalen Luzin" Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ für das Wohngebiet nordöstlich des Luzinweges (Gemarkung Feldberg, Flur 1 Flurstück 94/103 teilweise)
 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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 3 BauNVO**
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§§ 16 und 18 BauNVO)
 Die Festsetzung der Höhe erfolgt über Höhennull (HN). Als oberer Bezugspunkt wurde die Traufhöhe (TH, als obere Bezugskante gilt, die Schnittlinie zwischen der äußeren Wandfläche mit der unteren Dachfläche) des Haupthauses als Höchstmaß festgesetzt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Parkanlage und der Baugrenze an der Parkseite sind Garagen und Carports unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB unzulässig. Ausnahmsweise können die oben genannten Nebenanlagen im oben genannten Bereich zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche 12 m² und ihre Kubatur 30 m³ nicht übersteigt. (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Fläche für Maßnahmen ist:
- als Habitat für Offenlandbrüter zu sichern und zu entwickeln. Dafür ist die Fläche von Nutzung freizuhalten und mit Wildblumeneinsaat sowie 1x jährlicher Mahd aufzuwerten. Die bestehende Grasnarbe und Oberbodenbedeckung ist etwa 10 cm tief aufzuraufen und mit einer Blumen-/Kräutermischung durch sparsame Ansaat anzureichern. Die Raseneinsaat ist in einer frostfreien, nassereichen Frühjahrphase durchzuführen. Es ist eine Blumen-/Kräuter-Nachsaatmischung ohne Gräser für alle Böden z. B. 9020 von Horst Gewiehs GmbH Blumenzwiebel-Import und Großhandel Bestell-Nr.: 44 14 60 zu verwenden. Die Mahd ist 1 x jährlich ab 1. August bis spätestens Mitte September vorzunehmen. Aufwachsende Gehölze sind als deckungsgebende Vegetation und Sitzwarten sehr vereinzelt (1 St/100 m² = 5 St) zu erhalten.
 - CEF-Maßnahme 1
 Als Ersatz für potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse sind auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwei Bereiche von je 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Die Grubensohle ist mit einem Gemisch aus Holzschnitzeln und Sand 20 cm stark zu belegen. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus Feldsteinen von 20 bis 40 cm Durchmesser, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln bis 1 m über Geländeakante verfüllt und mit anstehendem Boden 10 cm überfüllt. Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.
 - CEF-Maßnahme 2
 Die nachfolgende Maßnahme wird im Laufe des Verfahrens ggf. modifiziert. Zwischen je zwei Winterquartieren ist je ein Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus Sand verschiedenster Korngrößen ein Sandhaufen mit einer Mindestgröße von 15 m² und einer Höhe von 1 m zu errichten. Diese Sandfläche dient Reptilien als potenzielles Sommerhabitat (Fortpflanzungsbereich). Die CEF - Maßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen. Der bevorzugte Zeitraum ist November bis März. Für die Planung und Betreuung der Maßnahme ist eine Fachkraft hinzuzuziehen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

- Entlang der Wohnstraße T sind 18 St Winterlinden 2 x verpflanzt, Stammdurchmesser 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Pflanzen heimischer Baumschulen zu verwenden.
- Auf den Baugrundstücke sind je angefangene 200 m² Neuversiegelung 2 hochstämmige Obstbäume StU 8-10 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen
 Äpfel: z. B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel;
 Birnen: z. B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne; Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern;
 Quitten: z. B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) zu pflanzen sowie
 5 m² Lavendel oder Sommerflieder und
 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z. B. Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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

- Die Dachneigung von Gebäuden wird auf 30° - 48° festgesetzt. Die Dachform wird als Satteldach festgelegt, wobei Krüppelwalmdächer und Walmdächer ausdrücklich zulässig sind.
 Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch Flachdächer, Pult- oder Schleppdächer zulässig.

- Für die Dachflächen ist eine Dachdeckung mit Betondachsteinen oder Tonziegeln nur in roten bis braunen Farbtönen oder anthrazit zulässig. Mehrfarbige Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Nicht zulässig sind großflächige oder metallene oder glasierte Eindeckungsmaterialien. Bei flachgeneigten Dächern (bis 10°) sind auch Pappendeckungen und Gründächer zulässig.
- 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 in Ausnahmefällen Fledermausgauben 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 Ortgang und Gaube beträgt 1,0 m. Die Länge der Dachfläche von der Gaube muss mindestens 3 Ziegelreihen vom Schnittpunkt des Fassadenkante und der äußeren Dachkante (Traufe/First) betragen. Andere Dachaufbauten und Dacheinschnitte können zugelassen werden, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.
- Auf jedem Dach ist nur eine Empfangsanlage für Radio und Fernsehempfang zulässig. Sie soll die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- Zur Materialwahl an den Fassaden der Hauptgebäude wird folgendes festgelegt: Die Mauern der Gebäude sind mit Klinkern oder glatten Wandputzen zulässig. Nicht zulässig sind metallene, fluoreszierende, glasierte Materialien oder Kunststoffverblendungen sowie „Riemchen“. Zulässig sind auch Holzverschalungen für die Giebel zwischen First und Trauflinie. Wintergärten sind auch unter Verwendung anderer Konstruktionsmaterialien zulässig.
- Einfriedigungen der Grundstücke zur Straßenseite sind in Form von Hecken aus Gehölzen, Zäunen oder Mauern zulässig. Dabei sollen die Mauern eine Höhe von maximal 1,20 m und die Hecken und Zäune eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Standplätze für Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sind mit Hecken einzufrieden oder mit geranktem Holz- oder Stahlkonstruktionen zu überdecken.
- Flüssiggasbehälter sind unterirdisch einzurichten oder so in Bauwerke oder Carports zu integrieren oder mit Hecken einzugrenzen, dass sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoss und auf der der Straße zugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sowie metallene, spiegelnde oder fluoreszierende werbetafeln und Werbeschriften sind nicht zulässig.

III. Hinweise

- Artenschutz
 - Fällungen sind außerhalb des Zeitraumes von 01. März – 30. September durchzuführen.
 - Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen im gekennzeichneten Bereich zu verhindern, ist die Baufläche vor Baubeginn, bei nasser Witterung unter Beseitigung des Mahdgutes, zu mähen und mit einem 40 bis 50 cm hohen am Boden eingegrabenen Schutzzaun aus Folie mit verschließbaren 5 l Eimern (alle 10 m) zu umzäunen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln und in geeignete Habitate der Umgebung auszusetzen. Die Fangaktionen sind vor der Eiablage bzw. nach Verlassen der Winterquartiere (von Anfang April bis Ende Mai) sowie vor dem Rückzug in die Winterquartiere (von Anfang August bis Anfang September) durchzuführen um zu verhindern, dass sich in Erdhöhlen befindende Entwicklungsformen der Tiere und winterschlafende Individuen unberücksichtigt bleiben. Bei Bauarbeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 31. März ist der Zaun bereits Anfang August aufzustellen und die Tiere abzufangen, um zu vermeiden, Individuen in ihren Winterquartieren zu töten. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung anzuleiten, durchzuführen und zu dokumentieren.
- Bodendenkmalschutz
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

II. Hinweise

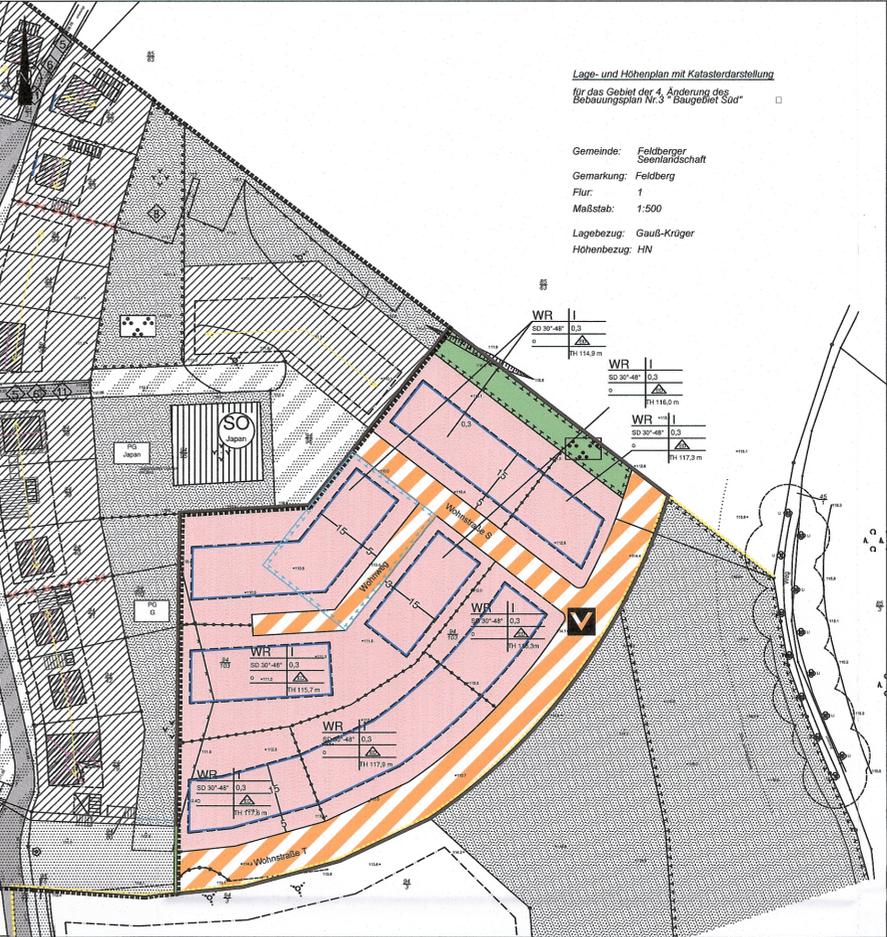
- Fläche für Vermeidungsmaßnahmen i. V. m. textlichem Hinweis Nr. 1.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- eingemessene Höhe (Höhen Bezugssystem HN)
- eingemessene Böschung

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WR	Reine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1 (in Nutzungsschablone oben links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (in Nutzungsschablone zweite Zeile rechts)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in Nutzungsschablone oben rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH 117,2 m	maximale Traufhöhe in m über HN (in Nutzungsschablone vierte Zeile rechts)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
.	offene Bauweise (in Nutzungsschablone dritte Zeile links)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (in Nutzungsschablone dritte Zeile rechts)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 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. 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des ebauungsplans Nr. 3a	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 16.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Baugebiet Süd“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 03/2017 vom 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ geändert. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 07/2017 vom 28.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 04.08.2017 bis zum 05.09.2017 durch Auslegung des Vorentwurfs von der Planung unterrichtet.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2017. Die benachbarten Gemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 05.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss geändert. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ wird nach § 13 b BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ 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 mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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.
- 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.
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

Bürgermeisterin

Neustrelitz, den

11. Der Bebauungsplan Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ wird hiermit ausgefertigt.

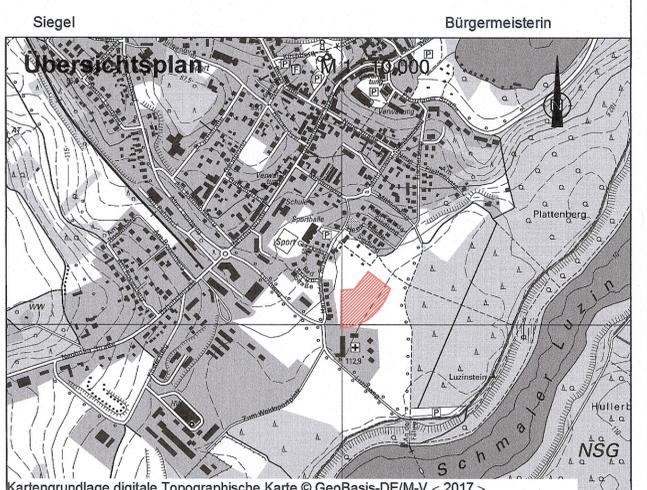
Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

Bürgermeisterin

12. 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



Bebauungsplans Nr. 3a "Am Schmalen Luzin" der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Stand: Entwurf Dezember 2017
 Planverfasser: Gudrun Trautmann