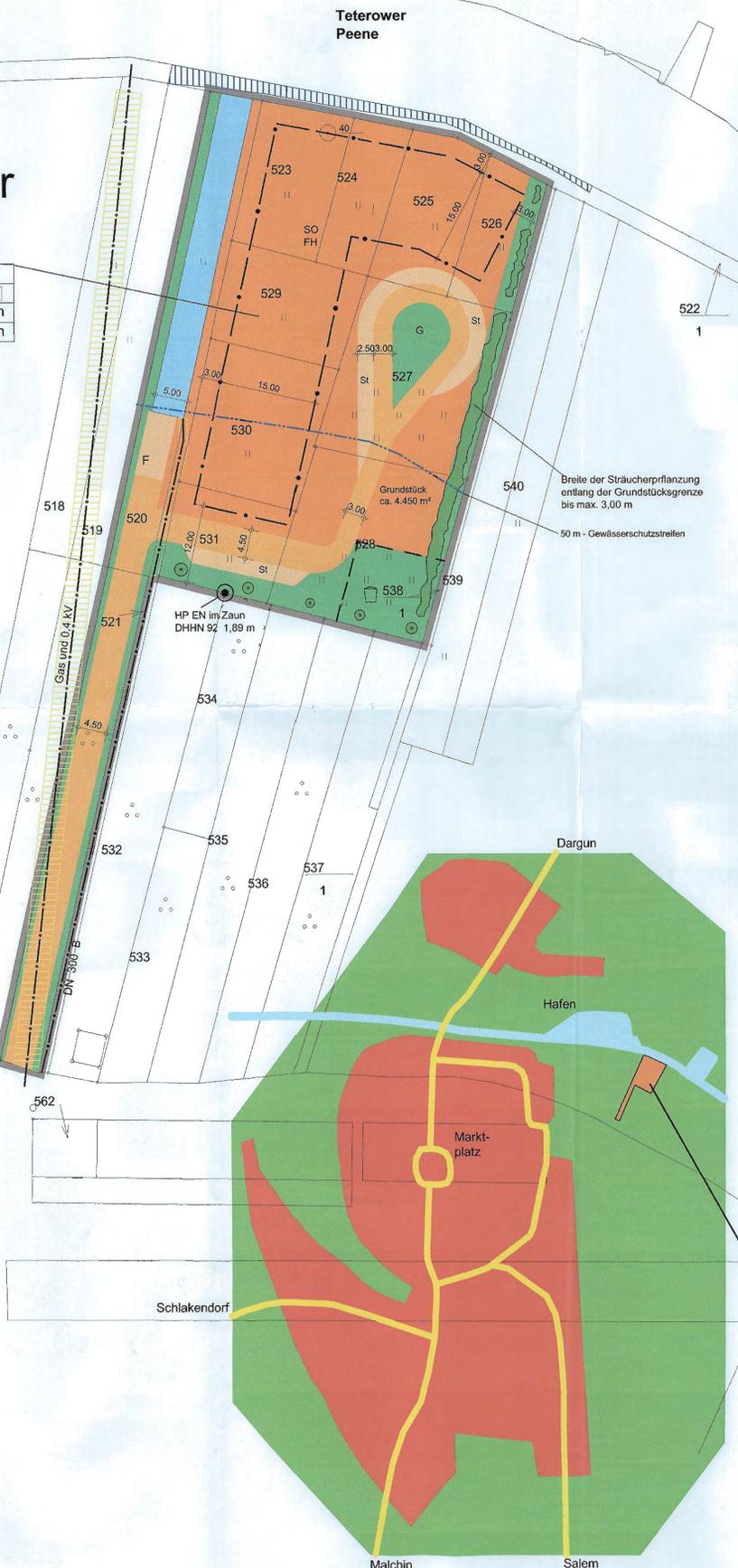


Flur 1



Planzeichnung (Teil A)

SO-FH	
0,2	55 m ²
I	6,20 m
o	3,20 m



- Planzeichenerklärung**
- SO FH Sondergebiet Ferienhaussiedlung (§ 10 BauNVO)
 - G Grillplatz/Grillhütte
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
 - GR Grundfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 19 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
 - TH Traufhöhe (§ 16 BauNVO)
 - FH Firsthöhe (§ 16 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§§ 22 und 23 BauNVO)
 - Höhenfestpunkt mit Eisennagel im Zaun
 - im Peenelauf integrierter Bereich des Leinpfades
 - Stromkabel 0,4 kV und Gasleitung der E.ON edis mit 4,0 m breitem Schutzstreifen und Leitungsrecht
 - Mischwasserkanal Beton DN 300 des ZWV Malchin Stavenhagen mit Leitungsrecht
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen, privat (§ 9 Abs. 1)
 - St PKW-Stellplätze für die Ferienhausbewohner
 - Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - ♻️ Spielplatz in Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Wasserflächen - Bootsanlegestellen
 - Bäume (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Sträucher (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - F Stellfläche Feuerwehr Löschwasserentnahme
 - 50 m - Gewässerschutzstreifen

Nutzung des Gebiets	
Grundflächenzahl	Grundfläche je Ferienhaus
Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe
Bauweise	Traufhöhe

Übersichtsplan von Neukalen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.03.2012. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Verfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" am 14.04.2012.
 - Die für Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene mit Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im "Malchiner Generalanzeiger" am veröffentlicht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Satzung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
 - Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die Genehmigung der 1. Änderung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde vom AZ: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene wurde ortsüblich am im "Malchiner Generalanzeiger" bekannt gemacht.
 - Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 - Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S 777) hingewiesen worden. Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Neukalen

Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2004 (GVOBl. M-V S. 366, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neukalen

folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Das Sondergebiet "Ferienhaussiedlung" SO-FH dient zum Zwecke der Erholung. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser als Einzelhäuser,
 - zugehörige Bootsanlegestellen mit Steg und zugehörige Terrassen.
 - Innerhalb der mit G gekennzeichneten Grünfläche ist die Errichtung einer Grillhütte zulässig. Die Grillhütte ist mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² begrenzt. Die Traufhöhe darf 2,50 m und die Firsthöhe 5,00 m nicht überschreiten.
 - Stellplätze werden nur für die Ferienhausnutzer und deren Besucher zugelassen und sind auf den ausgewiesenen Stellen und innerhalb der bebaubaren Flächen errichtbar.
 - Im Ferienhausgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,2 zulässig. Eine mögliche Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 BauNVO. Die Ferienhäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 55 m² besitzen. Hierin ist die Fläche von überdachten Terrassen nicht enthalten.
 - Es sind nur Häuser mit einem Vollgeschoss erlaubt. Als maximale Firsthöhe wird 6,20 m und als maximale Traufhöhe 3,20 m über Gelände festgesetzt.
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) - Anlage eines Stlichkanals für die Boote
 - Carparks dürfen mit einer Grundfläche bis zu 30 m² errichtet werden. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a)
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Externe Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V) und Hinweise

- Als Außenwände sind nur Holzfassaden in naturbelassenen oder erdaberen Tönen zulässig.
- Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 25° bis 45° in den Farben rot, braun, grün und anthrazit zulässig.
- Die Fußbodenhöhen der Ferienhäuser im Erdgeschoss sind 30 cm über dem Höchstwasserstand anzulegen. Der bei Hochwasser zu erwartenden Höchstwasserstand liegt laut Aussage des Städtischen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, Dienststelle Neubrandenburg (StALU MS, DS NBB) bei 1,15 m über NNH.
- Schutzgebiete, Schutzobjekte und geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 NatSchAG M-V
- Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.
- Bauzeitenregelungen
- Durchführung der störungsintensiven Arbeiten (Gründungsarbeiten, Fertigung der Bodenplatten sowie Baggerung des Stlichkanals und Rammen der Uferbefestigungen) außerhalb der Nachtstunden und außerhalb des Zeitraumes mit signifikantem Brutgeschehen von Vogelarten (Ausschlusszeitraum 01.03. bis 01.08.). Der Ausschlusszeitraum berücksichtigt dabei die Bauzeitenregelung bezüglich der Wanderzeiten von Amphibien (Ausschlusszeitraum ca. März bis 31.05.).
- Bodendenkmale
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Boden, Bodenschutz
- Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterbleiben. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen) ist der Ausuboden gemäß den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises [Mecklenburgische Seenplatte] umgehend zu informieren.
- Schutzmaßnahmen für Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen
- Während der Baumaßnahmen sind bei Bedarf Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen der angrenzenden Grundstücke in Absprache mit den Grundstückseigentümern entsprechend DIN 18 920 bzw. RAS-LP 4 vorzusehen.
- Fertigstellung der Pflanzungen und Ansaaten
- Alle Pflanzungen haben gemäß DIN 18 916 zu erfolgen und müssen dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig ersetzt werden. Die Pflanzungen und die Rasenanbauplan müssen eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Vorhabens abgeschlossen sein.
- Für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer ist lt. § 38 Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 31.07.2009 ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten und der freie Zugang zum Gewässerrand für Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

Projekt: STADT NEUKALEN
Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Ferienhaussiedlung an der Teterower Peene"

Auftraggeber: Klaus Wapner
 Maxfelde 10
 17139 Kummerow OT. Maxfelde

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan

Architektur- und Ingenieurbüro
 Dipl.-Ing. Klaus Reißer M.Sc.
 Klockow 9A
 17153 Stavenhagen OT. Klockow

Architektur und Tragwerk
 Grundstücksvermittlung

Phase: Entwurf

Datum: 24.04.2012

Maßstab: 1 : 500

Telefon: 039954 / 27580
Telefax: 039954 / 27581