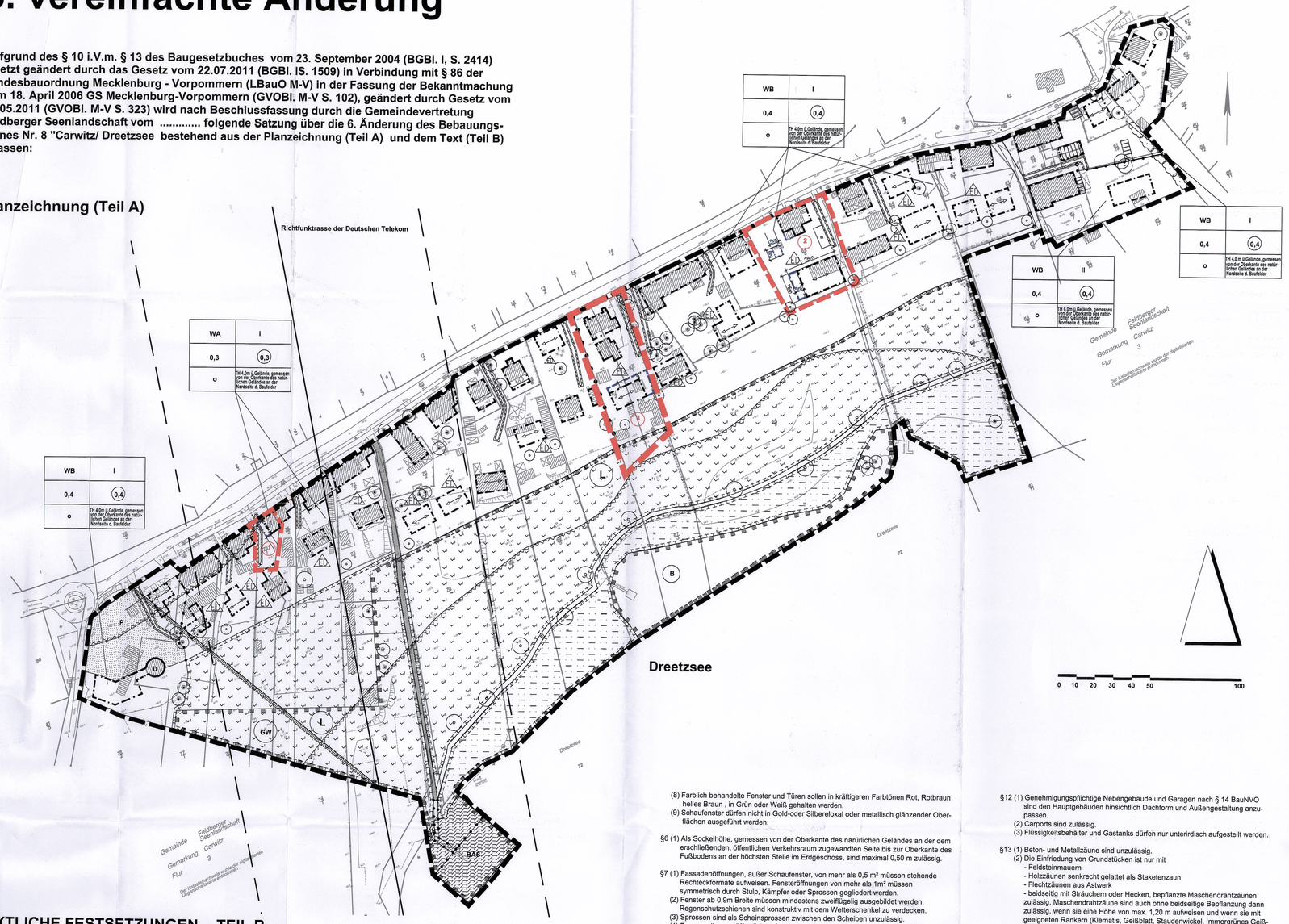
Satzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft über den Bebauungsplan Nr.8 "Carwitz / Dreetzsee"

6. vereinfachte Änderung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 GS Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom ..... folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3 im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,6 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend §19 Abs.4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4a Abs.3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im Besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoss mindestens 50 % der Geschossfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Bebauungen mit Häusern für Wohnzwecken und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen.
Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

2.1.1 Auf den Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzung zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland
Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

2.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

2.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

2.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

2.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

2.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

2.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die sonstigen Festsetzungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretung am 31.08.1998 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO

aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung Ortsteil Carwitz "Ortskern" vom 17.11.2000 (Auszüge)

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

§3 (1) Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden sind nicht zulässig.
(2) Neue Gebäude dürfen mit ihren Trauf- und Firsthöhen nicht mehr als 1,5 m über das jeweils höhere nebenstehende Gebäude herausragen.

§4 (1) Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. zurückzubauen.
(2) Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wieder herzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

§5 (1) Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.
(2) Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.
(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, heil Rot bis mittleres Gelb/Braun und den natürlichen Steinfarben entsprechenden Variationen dieser Farben. Bei historisch nachweisbaren Abweichungen der Farbgestaltung der Fassade von dieser Farbskala sind die historisch verwendeten Farbtöne zulässig.
(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 heil 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, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes 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.
(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 Traufläänge 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 Giebel vorhandener Gebäude sind nur dann zulässig, wenn sie die Form des Hauptbaukörpers klar erkennbar lassen sowie in Dacheinguig, Material und Farbe sich dem Hauptbaukörper angleichen und damit eine Formverwandtschaft herstellen.

§10 (1)Vordächer dürfen nicht vorgesehen werden.
(2) Markisen sind nur zulässig in matten Oberflächen. Sie dürfen architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Auf Markisen dürfen nur Beschriftungen in Form einzelner Buchstaben aufgebracht werden, wenn die Buchstaben eine Höhe von 0,3m nicht überschreiten.
(3) Feststehende Markisen dürfen nicht mehr als 1m aus der Fassadenfläche herausragen.
(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 und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.
(2) Carports sind zulässig.
(3) Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

§13 (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 (1) Vorgärten sind die nicht überbauten Grundstücksstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Vorderfront der Gebäude.
(2) Die Vorgärten sind, abgesehen von den notwendigen Zuwegen zum Gebäude und den Zufahrten als dauerhaft angelegte, zusammnenhängende Grünfläche als Ziergarten mit dörflichen Charakter zu gestalten und zu pflegen.
(3) Zufahrten sind mit Feldsteinpflaster oder mit Rasenfugen verlegtem Pflaster herzustellen.

§15 (1) Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten sind nur an Gebäuden und dort in der Erdgeschossszone sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses anzubringen. Ausgenommen von Satz 1 sind Werbeanlagen, wie Litfasssäulen, Informationstafeln oder Ausstellungsvitrinen und Schaukästen auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie Stellplatzanlagen.
(2) Werbeanlagen, Schaukasten und Warenautomaten dürfen Fassadengliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt insbesondere für Erker, Ornamente, Inschriften, Pfeiler oder Gebäudeteile, wie zum Beispiel Traufe, Türen und Fenster.
(3) Maßbeschränkung für Werbeanlagen:
1. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,50 m nicht überschreiten. Die Auskragung vor der Fassadenoberfläche darf höchstens 0,90 m betragen. Die Auskragung muß einen Abstand von mindestens 0,90 m zur Grenze des Fassadenabschnittes oder zur Gebäudekante einhalten.
2. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen in der Summe der Breiten 5,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Werbeanlage zur Grenze des Fassadenabschnittes oder zur Gebäudekante muß mindestens 0,5 m betragen.
(4) Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.
(5) Warenautomaten:
Der Anteil der Flächen aller Warenautomaten an einer Fassadenfläche darf zwei Prozent nicht überschreiten.
(6) Auf Jalousien und Rolläden dürfen Werbeanlagen nicht aufgebracht werden.

§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 Dachsteinen oder Ziegeln oder ausnahmsweise Reed eindeckt.

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Beherbergung	Sondergebiet Beherbergung	§ 11 BauNVO
0,4	Geschossflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
I	Sondergebiet Beherbergung	§ 9, 1, 1 BauGB
TH	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	
	Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 9, 1, 2 BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baugrenze / Erweiterung gem. 6. Änderung	§ 9, 1, 2 BauGB
	ungültige Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9, 1, 11 BauGB
	Einfahrt	§ 9, 1, 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

P	private Grünflächen	§ 9, 1, 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

	Wasserflächen	§ 9, 1, 16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9, 1, 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9, 1, 25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9, 1, 25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppen	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9, 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9, 1, 4 BauGB
	St Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9, 1, 21 BauGB
	Grenze des räumlichern Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, 7 BauGB
	Grenze des räumlichern Geltungsbereiches des der 6. vereinfachten Änderung mit Nr.	
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16, 5 BauGB
W	Wanderweg	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9, 6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet "Feldberger Seenlandschaft"	
B	gesetzlich geschütztes Biotop MST 20216 "Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf-und Auwälder"	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9, 1, 16 BauGB
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9, 6 BauGB
	Richtfunktrasse der Deutschen Telekom	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Wohngebäude
	Nebengebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude
	Baumbestand
	Mauer

Erläuterung der Nutzungsschablone

WB	Art der baulichen Nutzung
I	Geschossigkeit
0,4	Grundflächenzahl
(0,4)	Geschossflächenzahl
o	Bauweise
TH 4,8m ü.Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite d. Baufelder	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

HINWEISE:

Rechtsgrundlagen:
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509)

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2012 den Beschluss über die Aufstellung der 6.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee" gefasst. Die ortsübliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft am:

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

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

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am . 2012 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

4. 2Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, mit Begründung haben in der Zeit vom.....bis zum .....2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt vom.....2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

5. Die von der Planung berührten Behörden und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am ..... 2012 geprüft. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurde berücksichtigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterinin

7. Die 6. Änderundes Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil B wurde am .....2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... 2013 gebilligt.

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Feldberg, ...2012 Bürgermeisterin

9. 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. Grundlage ist der Lage- und Höhenplan.

Neustrelitz, Vermessungsbüro Walther

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 2013 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von BauGB) und weiter auf Entschädigungsansprüchen (§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. S. 194) hingewiesen worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz/ Dreetzsee" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Feldberg, ...2013 Bürgermeisterin

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen erstellt vom Vermessungsbüro Walther Mühlenstraße 8, 17235 Neustrelitz vom 29.05.2012

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Bebauungsplan Nr. 8 "Carwitz / Dreetzsee" 6. vereinfachte Änderung

AUFTRAGGEBER:	**AUFTRAGNEHMER:**
Gemeinde Feldberger Seenlandschaft Ortsteil Feldberg Prenzlauer Straße 2 17258 Feldberg	A & S GmbH Neubrandenburg architekten . stadtplaner . ingenieure August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

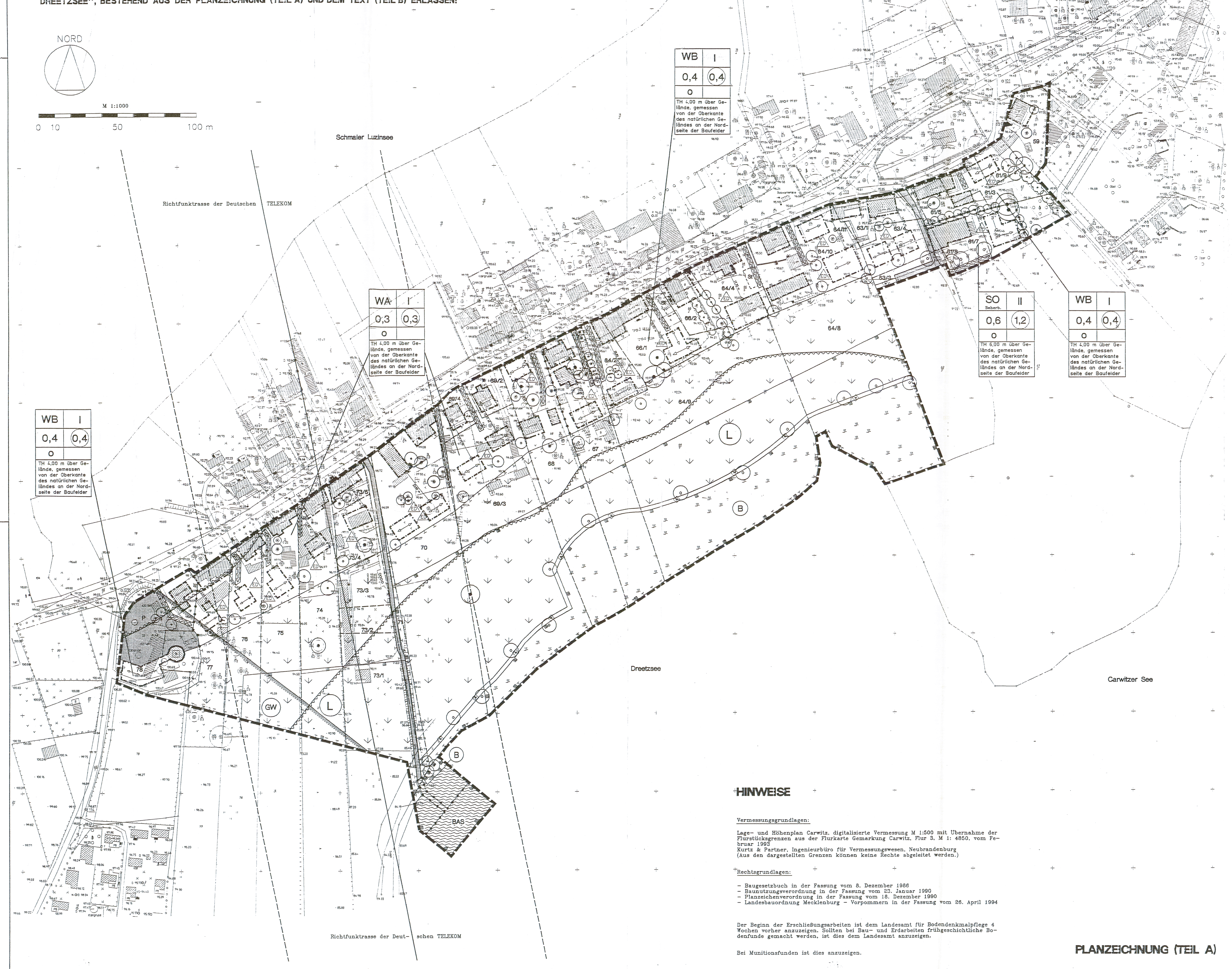
Maßstab: lt. Maßstabsleiste

Architekt: Dipl.- Ing. (FH) E. Massmann

Datum: September 2012

SATZUNG DER STADT FELDBERG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
CARWITZ / DREETZSEE

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I, S. 446), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG VOM 26.04.1994 (GS MECKL. - VORP. GL. NR. 2130-3), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 25.04.1996 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "CARWITZ / DREETZSEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1: 4850, vom Februar 1993
Kurtz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
(Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Zeichenerklärung

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Beherb.	Sondergebiet Beherbergung	§ 11 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl	§ 9. 1. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9. 1. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9. 1. 1 BauGB
TH	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	
⟷	Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O	offene Bauweise	§ 9. 1. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9. 1. 2 BauGB
	Baulinie	§ 9. 1. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9. 1. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9. 1.11 BauGB
▲	Einfahrt	§ 9. 1. 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

P	private Grünflächen	§ 9. 1.15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

	Wasserflächen	§ 9. 1.16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9. 1. 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9. 1.25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9. 1.25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppe	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9. 1. 4 BauGB
St	Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9. 1.21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9. 7 BauGB
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16. 5 BauNVO
W	Wanderweg	

Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9. 6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet	
B	gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9. 1.16 BauGB
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9. 6 BauGB
	Richtfunktrasse der Deutschen TELEKOM	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

59	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Wohngebäude
	Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude
	Baumbestand
	Mauer

Art der baulichen Nutzung
Geschossigkeit
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Bauweise
Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

Erläuterung der Nutzungsschablonen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0.3, im besonderen Wohngebiet 0.4 und im Sondergebiet 0,6 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend §19. Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoß mindestens 50% der Geschoßfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen.
Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. rückzubauen. Die ursprüngliche Gliederung und Größe von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Ursprungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wiederherzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzuwenden.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35-45 zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Anbauten an den Giebeln vorhandener Gebäude an der Dorfstraße sind nur dann zulässig, wenn sie in Verlängerung des Hauses auch dessen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in rotem und rotbraunem bis dunkelbraunem Farbton und ausnahmsweise aus Reed zulässig. Reeddächer müssen die nach LBauO M-V erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden einhalten.
Die Mühle wird nach dem historischen Befund eingedeckt.

2.2.6 Dacheinbauten (z.B. Dachfenster, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig.
In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme einzelne Dachflächenfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.
Gereihte Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

2.2.7 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen.
Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.6.2 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.6.3 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.7 Vorgärten

2.7.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzungen zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

3.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die im besonderen Wohngebiet zulässige Schank- und Speisewirtschaft "Zum Krog" darf entsprechend ihrer Gewerbegenehmigung vom 1.09.1995 nur ihre einmal wöchentlich samstags bis 24.00 Uhr genehmigte Tanzveranstaltung durchführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 8.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im .... am 24.1.1995.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am ~~8.05.1991~~ 20.10.1995 beteiligt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Carwitz durchgeführt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.10.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.10.1995 bis zum 24.11.1995 während folgender Zeiten:
montags 8 - 12 und 13 - 16 Uhr
dienstags 8 - 12 und 13 - 18 Uhr
mittwochs 8 - 12 und 13 - 16 Uhr
donnerstags 8 - 12 und 13 - 16 Uhr
freitags 8 - 12 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 7.10.1995 im .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

7. **Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 5.08.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.**
Neustrelitz, den 5.08.96 — **Amtsleiter** i.A.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.4.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.4.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.4.1996 gebilligt.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 4.2.1997 AZ. II 61. 5RW. mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ Auflagen erteilt.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

11. Die ~~Nebenbestimmungen~~ Auflagen wurden durch den ~~satzungsändernden~~ Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.4.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ. .... bestätigt.~~
Feldberg, den 17.4.1997 — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 3.3.1997 ~~im~~ .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 3.3.1997 in Kraft getreten.
Feldberg, den 3.3.1997 — Bürgermeister

3.3.97

STADT FELDBERG
KREIS MECKLENBURG-STRELITZ

am 16.9.97 an BauD Herrn Tews übergeben

Bebauungsplan Nr. 8
"CARWITZ/DREETZSEE"

Bauleitplanung Gebäudeplanung Stadtsanierung Dorferneuerung Landschaftsplanung Verkehrsplanung	A & S - architekten & stadtplaner GmbH August - Milarch - Straße 1, PF 1129 17001 Neubrandenburg Telefon: 0395/ 581020 Telefax: 0395/ 5810215

id.Nr. 79

Maßstab: 1 : 1.000 Blattgröße: 1350 x 745	Stand der Bearbeitung:	Stand des Verfahrens:	Der Planverfasser:
	Vorentwurfsplanung Entwurfsplanung Genehmigungsplanung ✕	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 11 BauGB 8/97	Dipl. Ing. (FH) Brunhilde Ott Dipl. Ing. Ursula Schürmann

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT, ORTSTEIL FELDBERG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

CARWITZ / DREETZSEE

Aufgrund § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der ~~Neu~~fassung vom ~~23.09.2004~~ 27.08.1997 (BGBl. IS. ~~2414~~ 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 - 502) in der jeweils gültigen Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Feldberger Seenlandschaft vom 06.04.2006 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz / Dreetzsee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

§ 1

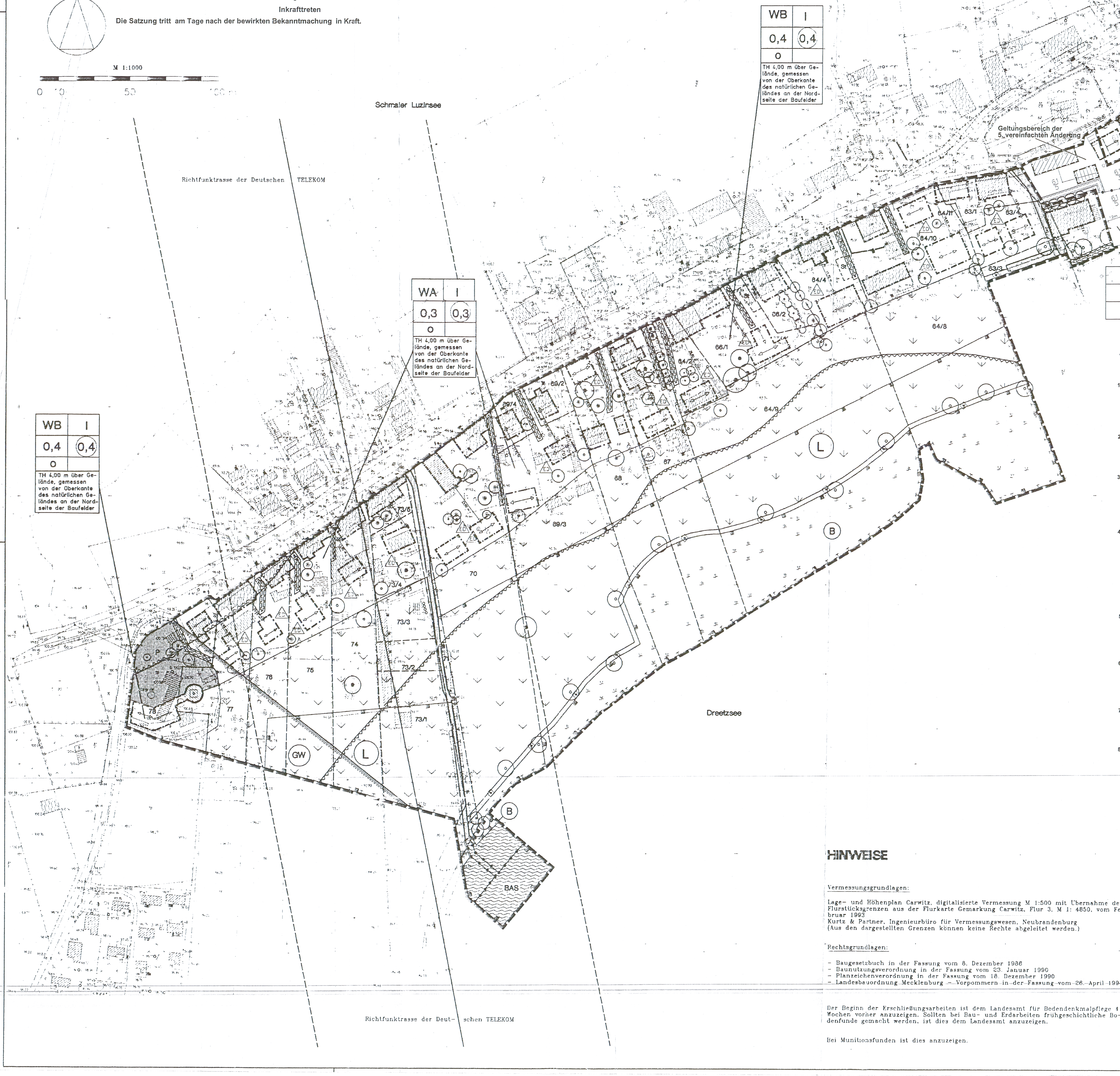
Räumlicher Geltungsbereich

1. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 61/3 und 61/5 am Nordost- Rand des B-Plangebietes. Der Bereich ist in beigefügter Planzeichnung ausgegrenzt, aus der die Änderungen ersichtlich sind.
2. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der bewirkten Bekanntmachung in Kraft.



VERFAHRENSVERMERKE DER 5. ÄNDERUNG

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.2004 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.09.2004 m amtlichen Bekanntmachungsblatt "KIEK RIN"

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 28. April 2005 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 08.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen vom 20.02.06 bis zum 21.03.2006. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04. Februar 2006 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "KIEK RIN" bekannt gemacht worden.

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

5. Die Gemeindvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 06.04.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

6. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.04.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

7. Die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

   Feldberger Seenlandschaft, den 14.4.2006 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Carwitz / Dreetzsee" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "KIEK RIN" bekannt gemacht worden. (am 15.4.2006) In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

   Die Satzung ist ~~mit Ablauf des~~ am 15.4.06 in Kraft getreten.

   Feldberger Seenlandschaft, den 15.4.06 (Siegel) i.V. (Unterschrift) Bürgermeister

HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1: 4850, vom Februar 1993
Kurtz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
(Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- ~~Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994~~

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Zeichenerklärung

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Beherb.	Sondergebiet Beherbergung	§ 11 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9, 1, 1 BauGB
TH	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	
⟵⟶	Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
o	offene Bauweise	§ 9, 1, 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baulinie	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9, 1, 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Straßenverkehrsflächen	§ 9, 1,11 BauGB
	Einfahrt	§ 9, 1, 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
P	private Grünflächen	§ 9, 1,15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Wasserflächen	§ 9, 1,16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9, 1, 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppe	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9, 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9, 1, 4 BauGB
St	Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9, 1,21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, 7 BauGB
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16, 5 BauNVO
	Wanderweg	

Nachrichtliche Übernahme

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9, 6 BauGB
(L)	Landschaftsschutzgebiet	
(B)	gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9, 1,16 BauGB
(GW)	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9, 6 BauGB
	Richtfunktrasse der Deutschen TELEKOM	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Erklärung
59	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Wohngebäude
	Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude
	Baumbestand
	Mauer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung

Erläuterung der Nutzungsschablonen:
- Art der baulichen Nutzung
- Geschossigkeit
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Bauweise
- Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,6 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend §19, Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoß mindestens 50% der Geschoßfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen. Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. rückzubauen. Die ursprüngliche Gliederung und Größe von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Ursprungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wiederherzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzuwenden.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35-45 zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Anbauten an den Giebeln vorhandener Gebäude an der Dorfstraße sind nur dann zulässig, wenn sie in Verlängerung des Hauses auch dessen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in rotem und rotbraunem bis dunkelbraunem Farbton und ausnahmsweise aus Reed zulässig. Reeddächer müssen die nach LBauO M-V erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden einhalten. Die Mühle wird nach dem historischen Befund eingedeckt.

2.2.6 Dacheinbauten (z.B. Dachfenster, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig.
In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme einzelne Dachflächenfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.
Gereihte Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

2.2.7 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.6.2 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.6.3 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.7 Vorgärten

2.7.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzungen zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

3.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die Sonstigen Festsetzungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretung am 31.08.1998 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 8.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im .... am.....................

   Feldberg, den Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 8.05.1991 beteiligt worden.

   Feldberg, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Carwitz durchgeführt worden.

   Feldberg, den Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Feldberg, den Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

   Feldberg, den Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten:
   montags
   dienstags
   mittwochs
   donnerstags
   freitags
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am............... im .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Feldberg, den Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Neustrelitz, den Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Feldberg, den Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... gebilligt.

   Feldberg, den Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Feldberg, den Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt

    Feldberg, den Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Feldberg, den Bürgermeister

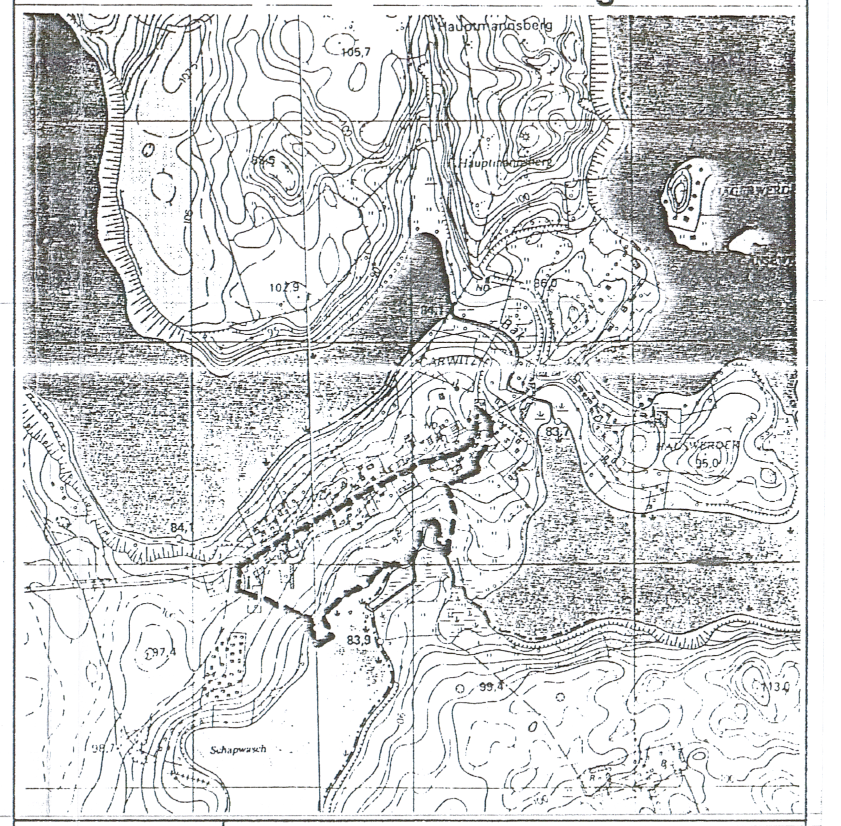
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

    Feldberg, den Bürgermeister

GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

ORTSTEIL FELDBERG
LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Bebauungsplan Nr. 8
"CARWITZ/DREETZSEE"
5. Vereinfachte Änderung



Bauleitplanung
Gebäudeplanung
Stadtsanierung
Dorferneuerung
Landschaftsplanung
Verkehrsplanung

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1, PF 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020 Telefax: 0395/ 581025

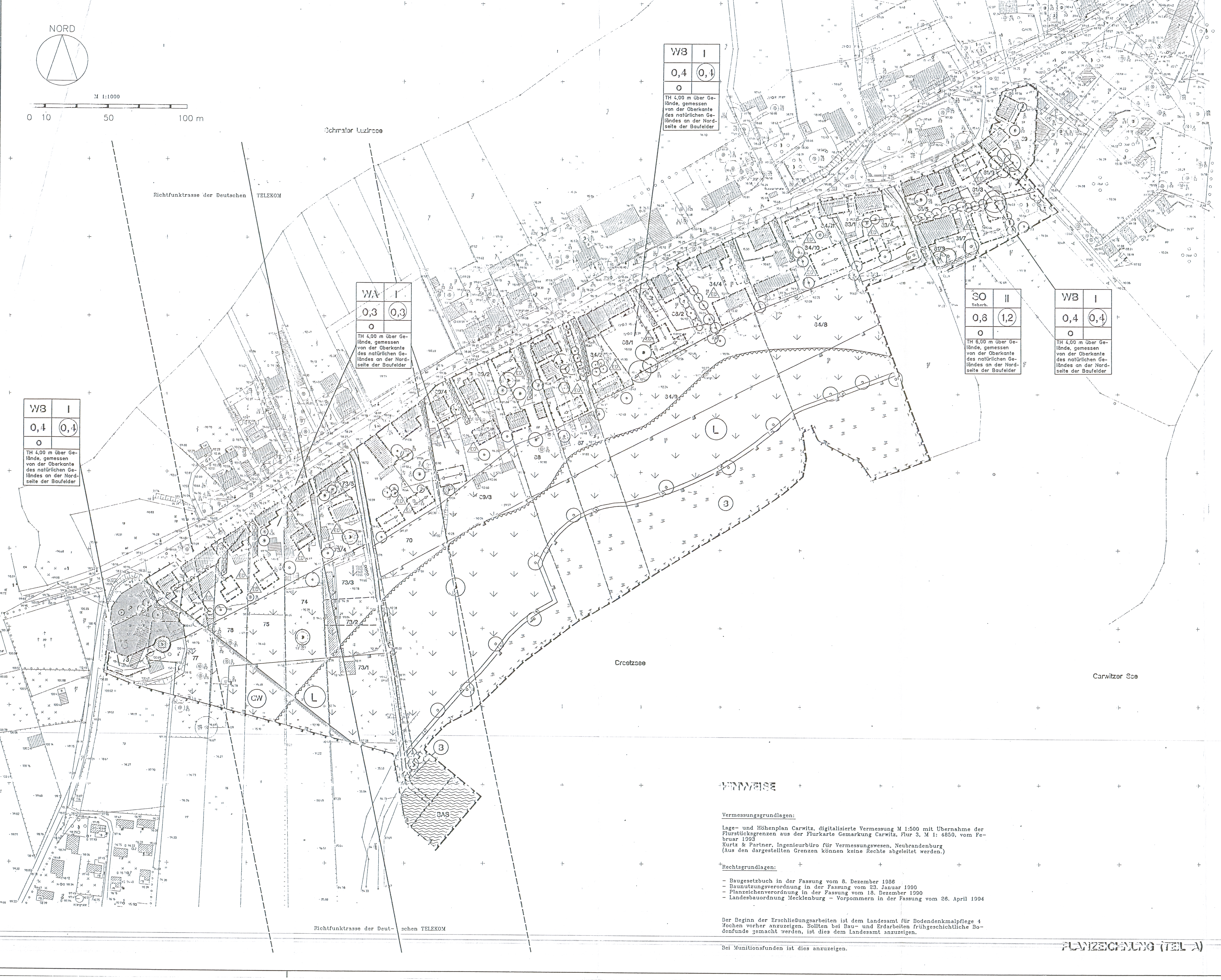
id-Nr. 79 rechtskräftiges Exemplar an Bau am 23.06.2006 übergeben

Maßstab: 1 : 1.000 Blattgröße: 1350 x 745	Stand der Bearbeitung:		Stand des Verfahrens:	Der Planverfasser:
	Vorentwurfsplanung Entwurfsplanung Genehmigungsplanung	×	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB § 11 BauGB 8/97 5. Änderung des B-Planes April 2006	Dipl.-Ing. (FH) Prunhilde Ott Dipl.-Ing. Ursula Schürmann Dipl.-Ing. Edeltraud Maßmann

SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT, ORTSTEIL FELDBERG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

CARWITZ / DREETZSEE
4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL I, S. 2141), SOWIE NACH § 86 LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 06.05.1998 (GVOBL. M. - V. S.468), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 03.07.2003 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "CARWITZ / DREETZSEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1: 4850, vom Februar 1993
Kurtz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
(Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Zeichenerklärung

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Beherb.	Sondergebiet Beherbergung	§ 11 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9, 1, 1 BauGB
TH	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	
	Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 9, 1, 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baulinie	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9, 1, 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9, 1,11 BauGB
	Einfahrt	§ 9, 1, 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

	private Grünflächen	§ 9, 1,15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

	Wasserflächen	§ 9, 1,16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9, 1, 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppe	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9, 1, 4 BauGB
St	Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9, 1,21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, 7 BauGB
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16, 5 BauNVO
	Wanderweg	

Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9, 6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet	
B	gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9, 1,16 BauGB
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9, 6 BauGB
	Richtfunktrasse der Deutschen TELEKOM	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorhandener Zaun
- Böschung
- Wohngebäude
- Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude
- Baumbestand
- Mauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung

Erläuterung der Nutzungsschablonen: Art der baulichen Nutzung – Geschossigkeit – Grundflächenzahl – Geschoßflächenzahl – Bauweise – Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,6 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend § 19, Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoß mindestens 50% der Geschoßfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen.
Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. rückzubauen. Die ursprüngliche Gliederung und Größe von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Ursprungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wiederherzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzuwenden.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35–45 zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Anbauten an den Giebeln vorhandener Gebäude an der Dorfstraße sind nur dann zulässig, wenn sie in Verlängerung des Hauses auch dessen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in rotem und rotbraunem bis dunkelbraunem Farbton und ausnahmsweise aus Reed zulässig. Reeddächer müssen die nach LBauO M-V erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden einhalten.
Die Mühle wird nach dem historischen Befund eingedeckt.

2.2.6 Dacheinbauten (z.B. Dachfenster, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig.
In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme einzelne Dachflächenfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.
Gereihte Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

2.2.7 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen.
Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.6.2 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.6.3 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.7 Vorgärten

2.7.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzungen zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

3.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die Sonstigen Festsetzungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretung am 31.08.1998 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der ~~Stadtverordnetenversammlung vom 3.12.1994~~ Gemeindevertretung v. 03.04.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „UIEK RIN“ am 19.04.03

Feldberg, den 10.07.03 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 6.05.1991 beteiligt worden.

Feldberg, den 10.0 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Carwitz durchgeführt worden.

Feldberg, den — Bürgermeister

4. Die ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung hat am ~~14.09.1995~~ 03.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, den 10.07.2003 — Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.04.03/11.503 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Feldberg, den 10.07.2003 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.03 bis zum 30.05.03 während folgender Zeiten:
montags 8–12 + 13–16 Uhr
dienstags 8–12 + 13–18 Uhr
mittwochs 8–12 Uhr
donnerstags 8–12 + 13–16 Uhr
freitags 8–12 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.03 im „UIEK RIN“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den 10.07.2003 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Neustrelitz, den — Leiter des Katasteramtes

8. Die ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den 10.07.2003 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.03 von der ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung vom 03.07.2003 gebilligt.

Feldberg, den 10.07.2003 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Feldberg, den — Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.

Feldberg, den — Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Feldberg, den 10.07.2003 — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 11.07.03 im „UIEK RIN“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.07.03 in Kraft getreten.

Feldberg, den 12.07.03 — Bürgermeister

GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT
ORTSTEIL FELDBERG
LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Bebauungsplan Nr. 8
"CARWITZ/DREETZSEE"
4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Bauleitplanung
Gebäudeplanung
Stadtsanierung
Dorferneuerung
Landschaftsplanung
Verkehrsplanung

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1, PF 169
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020 Telefax: 0395/ 5810215

IA-Nr. 79 am 22.06.2006 rechtskräftiges Exemplar an Bau übergeben

Maßstab:	Stand der Bearbeitung:	Stand des Verfahrens:	Der Planverfasser:
1 : 1.000 Blattgröße: 1350 x 715	Vorentwurfsplanung Entwurfsplanung Genehmigungsplanung	§ 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB × § 11 BauGB 8/97	Dipl. Ing. (FH) Grunhilde Ott Dipl. Ing. Ursula Schürmann

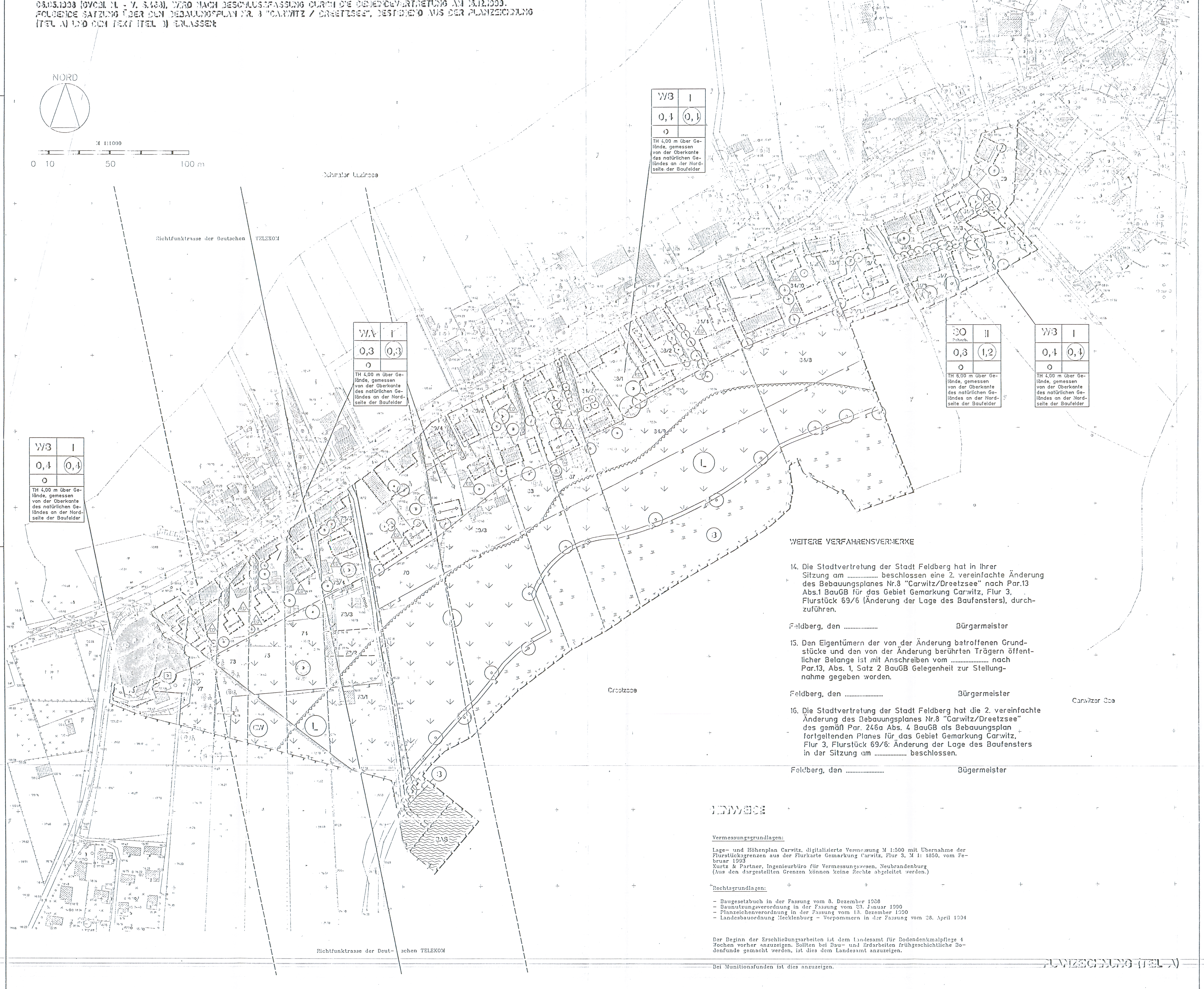
SATZUNG DER GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT, ORTSTEIL FELDBERG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

CARWITZ / DREETZSEE

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBL. I, S. 2141), SOWIE NACH § 86 LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 06.05.1998 (GVOBL. M. - V. S.468), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG AM 16.12.1999, FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "CARWITZ / DREETZSEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



WEITERE VERFAHRENSVERMERKE

14. Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat in Ihrer Sitzung am .... beschlossen eine 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Carwitz/Dreetzsee" nach Par.13 Abs.1 BauGB für das Gebiet Gemarkung Carwitz, Flur 3, Flurstück 69/6 (Änderung der Lage des Baufensters), durchzuführen.

Feldberg, den .... Bürgermeister

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

Feldberg, den .... Bürgermeister

16. Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Carwitz/Dreetzsee" des gemäß Par. 246a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan fortgeltenden Planes für das Gebiet Gemarkung Carwitz, Flur 3, Flurstück 69/6: Änderung der Lage des Baufensters in der Sitzung am .... beschlossen.

Feldberg, den .... Bügermeister

HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1: 1850, vom Februar 1993
Kurtz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
(Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Zeichenerklärung

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Beherb.	Sondergebiet Beherbergung	§ 11 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9, 1, 1 BauGB
TH	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	
⟵⟶	Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O	offene Bauweise	§ 9, 1, 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baulinie	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9, 1, 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9, 1,11 BauGB
	Einfahrt	§ 9, 1, 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

	private Grünflächen	§ 9, 1,15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

	Wasserflächen	§ 9, 1,16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9, 1, 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppe	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9, 1, 4 BauGB
St	Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9, 1,21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, 7 BauGB
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16, 5 BauNVO
	Wanderweg	

Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9, 6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet	
B	gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9, 1,16 BauGB
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9, 6 BauGB
	Richtfunktrasse der Deutschen TELEKOM	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Wohngebäude
	Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude
	Baumbestand
	Mauer

Erläuterung der Nutzungsschablonen: Art der baulichen Nutzung – Geschossigkeit – Grundflächenzahl – Geschoßflächenzahl – Bauweise – Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem§ § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,3 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend § 19, Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoß mindestens 50% der Geschoßfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere bauliche dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen.
Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gem§ § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. rückzubauen. Die ursprüngliche Gliederung und Größe von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Ursprungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wiederherzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzuwenden.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35-45 zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Anbauten an den Giebeln vorhandener Gebäude an der Dorfstraße sind nur dann zulässig, wenn sie in Verlängerung des Hauses auch dessen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in rotem und rotbraunem bis dunkelbraunem Farbton und ausnahmsweise aus Reed zulässig. Reeddächer müssen die nach LBauO M-V erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden einhalten. Die Mühle wird nach dem historischen Befund eingedeckt.

2.2.6 Dacheinbauten (z.B. Dachfenster, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig.
In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme einzelne Dachflächenfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.
Gereihte Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

2.2.7 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.6.2 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.6.3 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.7 Vorgärten

2.7.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzungen zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

3.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die Sonstigen Festsetzungen wurden durch den Beschluß der Stadtvertretung am 31.08.1998 aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ~~3.12.1994~~ x 18.3.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung ~~im Amtsblatt~~ am 8.7.1999 Bekanntmachungsaufstellern

Feldberg, den 16.12.1999 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 8.05.1991 beteiligt worden.

Feldberg, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 auf einer Bürgerversammlung in Carwitz durchgeführt worden.

Feldberg, den Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ~~14.09.1995~~ 18.3.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, den 16.12.1999 i.V. Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 2.7.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Feldberg, den 16.12.1999 i.V. Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.7.1999 bis zum 23.8.1999 während folgender Zeiten:
montags 9 - 12, 14 - 16 Uhr
dienstags 9 - 12 Uhr
mittwochs 9 - 12 Uhr
donnerstags 9 - 12, 14 - 16 Uhr
freitags 9 - 12 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8.7.1999 ~~durch Bekanntmachung~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den 16.12.1999 i.V. Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Neustrelitz, den Leiter des Katasteramtes

8. Die ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den 16.12.1999 i.V. Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.1999 von der ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der ~~Stadtverordnetenversammlung~~ Gemeindevertretung vom 16.12.1999 gebilligt.

Feldberg, den 16.12.1999 i.V. Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Feldberg, den Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.

Feldberg, den Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Feldberg, den 16.12.1999 i.V. Bürgermeister

13. ~~Die Erteilung der Genehmigung~~ Der Bebauungsplan 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 am 25.01.2000 im Nordkurier bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.1.2000 in Kraft getreten.

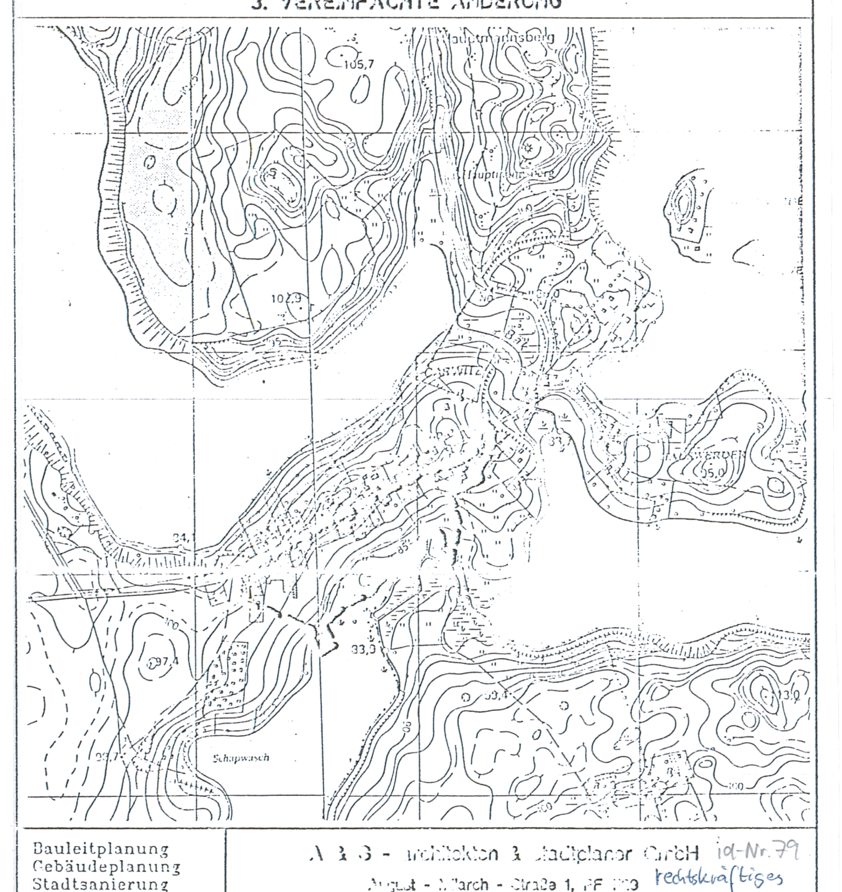
Feldberg, den 26.1.2000 Bürgermeister

GEMEINDE FELDBERGER SEENLANDSCHAFT

ORTSTEIL FELDBERG
LANDKREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Bebauungsplan Nr. 8 "CARWITZ/DREETZSEE"

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Bauleitplanung
Gebäudeplanung
Stadtsanierung
Dorferneuerung
Landschaftsplanung
Verkehrsplanung

A & S - Architekten & Stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1, PF 109
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020 Telefax: 0395/ 5810215

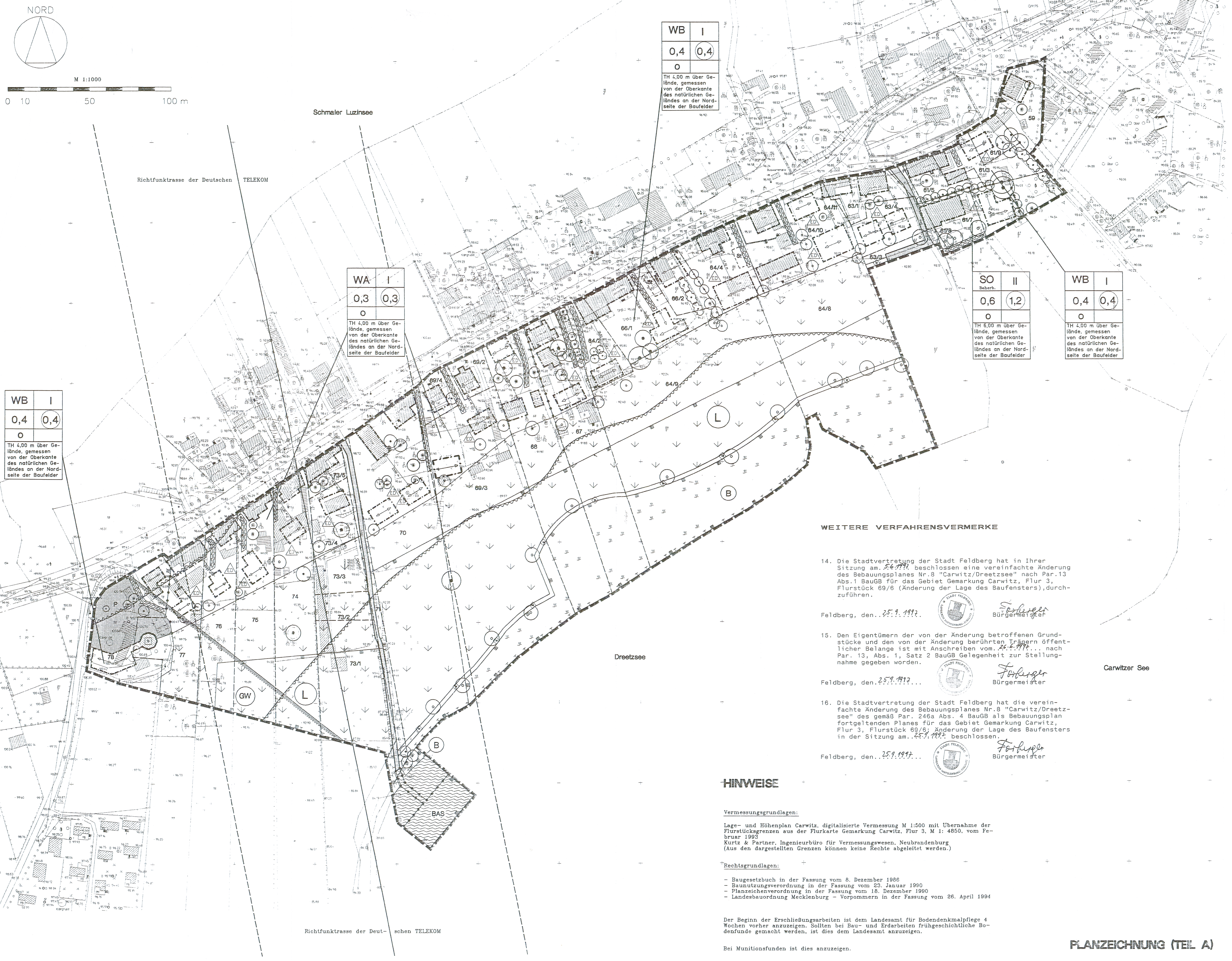
Id-Nr. 79 rechtskräftiges Exemplar am 22.06.2006 an Bau O übergeben

Maßstab: 1 : 1.000 Blattgröße: 1350 x 715	Stand der Bearbeitung: Vorentwurfsplanung Entwurfsplanung Genehmigungsplanung	Stand des Verfahrens: 3 Abs. 1 BauGB 4 Abs. 1 BauGB 3 Abs. 2 BauGB § 11 BauGB 8/97	Der Planverfasser: Dipl.-Ing. (FH) Dipl. Ing. Ursula Schürmann

SATZUNG DER STADT FELDBERG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

CARWITZ / DREETZSEE

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I, S. 446), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG VOM 26.04.1994 (GS MECKL. - VORP. GL. NR. 2130-3), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 25.04.1996 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "CARWITZ / DREETZSEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN:



WEITERE VERFAHRENSVERMERKE

14. Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat in Ihrer Sitzung am 5.6.1997 beschlossen eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Carwitz/Dreetzsee" nach Par.13 Abs.1 BauGB für das Gebiet Gemarkung Carwitz, Flur 3, Flurstück 69/6 (Änderung der Lage des Baufensters), durchzuführen.

Feldberg, den 25.9.1997. Forberger Bürgermeister

15. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Anschreiben vom 26.6.1997 nach Par. 13, Abs. 1, Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Feldberg, den 25.9.1997... Forberger Bürgermeister

16. Die Stadtvertretung der Stadt Feldberg hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Carwitz/Dreetzsee" des gemäß Par. 246a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan fortgeltenden Planes für das Gebiet Gemarkung Carwitz, Flur 3, Flurstück 69/6; Änderung der Lage des Baufensters in der Sitzung am 25.9.1997 beschlossen.

Feldberg, den 25.9.1997... Forberger Bürgermeister

HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1: 4850, vom Februar 1993
Kurtz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
(Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Zeichenerklärung

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Beherb.	Sondergebiet Beherbergung	§ 11 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl	§ 9. 1. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9. 1. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9. 1. 1 BauGB
TH	Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder	
⟷	Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
o	offene Bauweise	§ 9. 1. 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9. 1. 2 BauGB
	Baulinie	§ 9. 1. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9. 1. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Straßenverkehrsflächen	§ 9. 1,11 BauGB
▲	Einfahrt	§ 9. 1. 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
P	private Grünflächen	§ 9. 1,15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Wasserflächen	§ 9. 1,16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9. 1. 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9. 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9. 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppe	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9. 1. 4 BauGB
St	Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9. 1,21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9. 7 BauGB
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16. 5 BauNVO
W	Wanderweg	

Nachrichtliche Übernahme

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9. 6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet	
B	gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9. 1,16 BauGB
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9. 6 BauGB
	Richtfunktrasse der Deutschen TELEKOM	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Erklärung
59	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Wohngebäude
	Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude
	Baumbestand
	Mauer

Erläuterung der Nutzungsschablonen:
- Art der baulichen Nutzung
- Geschossigkeit
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Bauweise
- Traufhöhe über Gelände, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,6 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend §19, Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen § 4 Abs. 3 Nr. 5 und § 4a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoß mindestens 50% der Geschoßfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen.
Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

1.8 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist entsprechend des dörflichen Charakters des Baugebietes die Haltung von Kleintieren zulässig.

1.9 Nebengebäude sind auf den Grundstücken auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Balinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. rückzubauen. Die ursprüngliche Gliederung und Größe von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Ursprungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Die für Carwitz typischen Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten. Dabei sind die ursprünglichen Fassaden weitestgehend wiederherzustellen. Anbauten sind den Gebäuden in Material und Größe anzupassen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzuwenden.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35-45 zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Anbauten an den Giebeln vorhandener Gebäude an der Dorfstraße sind nur dann zulässig, wenn sie in Verlängerung des Hauses auch dessen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in rotem und rotbraunem bis dunkelbraunem Farbton und ausnahmsweise aus Reed zulässig. Reeddächer müssen die nach LBauO M-V erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden einhalten.
Die Mühle wird nach dem historischen Befund eingedeckt.

2.2.6 Dacheinbauten (z.B. Dachfenster, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig.
In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme einzelne Dachflächenfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.
Gereihte Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

2.2.7 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen.
Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an der Nordseite der Baufelder bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebenanlagen

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.6.2 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.6.3 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.7 Vorgärten

2.7.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzungen zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

3.1.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 zu sichern und auf den Grundstücken bis zum Wiedereinsatz zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.

3.1.5 Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2 Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die im besonderen Wohngebiet zulässige Schank- und Speisewirtschaft "Zum Krog" darf entsprechend ihrer Gewerbegenehmigung vom 1.09.1995 nur ihre einmal wöchentlich samstags bis 24.00 Uhr genehmigte Tanzveranstaltung durchführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 8.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im .... am 24.1.1995....
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am ~~6.05.1994~~ 20.10.1995 beteiligt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Carwitz durchgeführt worden.
Feldberg, den 3.3.1997. Forberger Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.10.1995 bis zum 24.11.1995 während folgender Zeiten:
montags 8-12 und 13-16 Uhr
dienstags 8-12 und 13-18 Uhr
mittwochs 8-12 und 13-16 Uhr
donnerstags 8-12 und 13-16 Uhr
freitags 8-12 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 9.10.1995 im .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

7. **Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 5.08.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt.**
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 5.08.96 **Amtsleiter** i.A.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.4.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.4.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.4.1996 gebilligt.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 4.2.1997 AZ: II/61 Grw. mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ Auflagen erteilt.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

11. Die ~~Nebenbestimmungen~~ Auflagen wurden durch den ~~satzungsändernden~~ Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.4.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ. .... bestätigt.~~
Feldberg, den 17.4.1997 Forberger Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 3.3.1997 ~~im~~ .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 3.3.1997 in Kraft getreten.
Feldberg, den 3.3.1997 Forberger Bürgermeister

STADT FELDBERG
KREIS MECKLENBURG-STRELITZ

25.9.97 1. Änderung rechtskräftig

Bebauungsplan Nr. 8
"CARWITZ/DREETZSEE"

Bauleitplanung
Gebäudeplanung
Stadtsanierung
Dorferneuerung
Landschaftsplanung
Verkehrsplanung

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1, PF 1120
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020 Telefax: 0395/ 5810215

id-Nr.79

Maßstab: 1 : 1.000 Blattgröße: 1350 x 745	Stand der Bearbeitung:		Stand des Verfahrens:		Der Planverfasser:
	Vorentwurfsplanung Entwurfsplanung Genehmigungsplanung	× × ×	3 Abs. 1 BauGB 4 Abs. 1 BauGB 3 Abs. 2 BauGB 11 BauGB	8/97 × 9/97	Dipl. Ing. (FH) Brunhilde Ott Dipl. Ing. Ursula Schürmann

SATZUNG DER STADT FELDBERG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
CARWITZ / DREETZSEE

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSING VOM 8.12.1986 (BGBL. I, S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- ND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBL. I, S. 446), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG VOM 26.04.1994 (GS MECKL. - VORP. GL. NR. 2130-3 WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG UND MIT GENEHMIGUNG DI HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "CARWITZ / DREETSEE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Carwitz, digitalisierte Vermessung M 1:500 mit Übernahme der Flurstücksgrenzen aus der Flurkarte Gemarkung Carwitz, Flur 3, M 1: 4850, vom Februar 1993
Kurtz & Partner, Ingenieurbüro für Vermessungswesen, Neubrandenburg
(Aus den dargestellten Grenzen können keine Rechte abgeleitet werden.)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Zeichenerklärung

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WB	Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauNVO
SO Erholung	Sondergebiet Erholung	§ 10 BauNVO
(0,4)	Geschoßflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 9, 1, 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9, 1, 1 BauGB
TH 4m ü. Gelände	Höchstgrenze Traufhöhe	
◁——▷	Hauptfirstrichtung	
SD	zulässige Dachform Satteldach	
KD	zulässige Dachform Krüppelwalmdach	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O	offene Bauweise	§ 9, 1, 2 BauGB
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baulinie	§ 9, 1, 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9, 1, 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9, 1,11 BauGB
▲	Einfahrt	§ 9, 1, 4 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

P	private Grünflächen	§ 9, 1,15 BauGB

WASSERFLÄCHEN

	Wasserflächen	§ 9, 1,16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9, 1, 20 BauGB
	Nutzungseinschränkungen sowie Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen aus Gründen des Landschaftsbildes, der Erholungsvorsorge und des Naturschutzes	
	Erhaltungsgebot Verlandungsbereich	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9, 1,25 BauGB
	Erhaltungsgebot Gehölzgruppe	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9, 1, 4 BauGB
St	Stellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9, 1,21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9, 7 BauGB
BAS	Bootsanlegestelle	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maszes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16, 5 BauNVO
W	Wanderweg	

Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9, 6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet	
B	gemäß § 2 des 1. NatSchG M-V geschütztes Biotop	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9, 1,16 BauGB
GW	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Uferschutzzone)	§ 9, 6 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

—70—	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	Böschung
	Wohngebäude
	Nebengebäude bzw. gewerblich genutztes Gebäude
	Baumbestand
	Mauer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet 0,3, im besonderen Wohngebiet 0,4 und im Sondergebiet 0,6 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.2 Die entsprechend §19, Abs. 4 BauNVO zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. ist nicht zulässig, um den Bau einer Vielzahl von Nebengebäuden auf den einzelnen Grundstücken abzuwenden.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet und im besonderen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit treffen §4 Abs. 3 Nr. 5 und §4a Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO nicht zu (§1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft §4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO nicht zu.

1.5 Im besonderen Wohngebiet sind ab dem 1. Obergeschoß mindestens 50% der Geschoßfläche für Wohnzwecke vorzusehen (§4a Abs. 4 BauNVO).

1.6 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§19 Abs. 4 BauNVO).
Die Bebauung mit Häusern für Wohnzwecke und / oder Ferienwohnungen darf eine Größe von 100 qm Grundfläche nicht wesentlich unterschreiten.

1.7 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis, die rückwärtigen Baugrundstücke verkehrlich und technisch zu erschließen.
Die Anlagen sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen, zu erhalten und zu pflegen.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

2.1 Allgemeine Grundsätze

2.1.1 Um den dörflichen und städtebaulich architektonischen Charakter von Carwitz zu bewahren, sind Aufstockungen von vorhandenen Wohn- und Stallgebäuden nicht zulässig.

2.1.2 Straßenseitig sind die Fassaden der vorhandenen Bebauung in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. rückzubauen. Die ursprüngliche Gliederung und Größe von Fenstern und Türen ist bei Erneuerung beizubehalten. Dabei ist auch das Ursprungsmaterial Holz wieder anzuwenden.

2.1.3 Das Verputzen backsteinsichtiger Fassaden ist unzulässig.

2.1.4 Stallgebäude im Straßenraum sind bei Umbau und Umnutzung für touristische Zwecke oder Wohnen in ihrer Kubatur zu erhalten bzw. rückzubauen.

2.1.5 Die Einfriedung von Grundstücken mit Feldsteinmauern ist als gestalterische Besonderheit von Carwitz zu erhalten und bei Neubauten wieder anzuwenden.

2.2 Dächer

2.2.1 Die Dachformen der Hauptdächer der vorhandenen Wohngebäude sind in ihrer Gestalt zu erhalten.

2.2.2 Im allgemeinen und im besonderen Wohngebiet sind Dachneigungen von 35°–45° zulässig.

2.2.3 Zulässig sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

2.2.4 Anbauten an den Giebeln vorhandener Gebäude an der Dorfstraße sind nur dann zulässig, wenn sie in Verlängerung des Hauses auch dessen Dachform, Trauf- und Firsthöhe aufnehmen.

2.2.5 Für geneigte Dachflächen ist eine Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in rotem und rotbraunem bis dunkelbraunem Farbton und aus Reed zulässig. Eine Ausnahme bildet die Mühle, deren Dach entsprechend dem historischen Befund eingedeckt wird.

2.2.6 Dacheinbauten (z.B. Dachfenster, Solarheizungselemente) sind auf der Seite, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nicht zulässig.
In begründeten Einzelfällen sind als Ausnahme einzelne Dachflächenfenster mit den maximalen Abmaßen 60/90 cm zulässig.
Gereihte Dachflächenfenster auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

2.2.7 Offene Dacheinschnitte zwischen den geneigten Dachflächen sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig.

2.3 Außenwände

2.3.1 Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, Putz, Holz und Glasteilen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.4 Sockelhöhe

2.4.1 Als Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoß, sind maximal 0,50 m zulässig.

2.5 Nebengebäude

2.5.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach §14 BauNVO sind den Hauptgebäuden hinsichtlich Dachform und Außengestaltung anzupassen.

2.5.2 Carports sind zulässig.

2.5.3 Nebengebäude sind auf dem Grundstück auch außerhalb des durch Baugrenzen oder Baulinien gekennzeichneten Baufeldes zulässig.

2.6 Nebenanlagen

2.6.1 Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.7 Einfriedungen

2.7.1 Beton- und Metallzäune sind unzulässig.

2.7.2 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.7.3 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

2.8 Vorgärten

2.8.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und Stellflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

3.1.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Ausnahme des geschützten Biotops folgende Nutzungen zulässig:
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Hausgarten, Obstgarten und Gemüsegarten
- extensives Dauergrünland

Die Flächen dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Das Anpflanzen nicht einheimischer Gehölze ist nicht zulässig.

3.1.2 Zur Befestigung von Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sind dort durchlässige Beläge zu verwenden, wo ein Schadstoffeintrag ausgeschlossen ist.

3.1.3 Um Beschädigungen des Schilfgürtels zu vermeiden, ist im Bereich der Bootsanlegestelle nur ein vom Ufer in das Wasser führender Bootssteg zulässig. Der Steg darf sich innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches auf der Wasserfläche verzweigen.

3.2 Pflanzbindungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2.1 Für die gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind einheimische, in der Begründung genannte Laubbäume zu wählen.

3.2.2 Der in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnete Bereich nördlich der Mühle ist von hohen Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, um den Blick auf die Mühle zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 8.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im .... am......................

Feldberg, den Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Abs. 1 des Landesplanungsgesetztes i.V.m. dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 6.05.1991 beteiligt worden.

Feldberg, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.05.1995 auf einer Bürgerveranstaltung in Carwitz durchgeführt worden.

Feldberg, den Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Feldberg, den Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Feldberg, den Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während folgender Zeiten:
montags
dienstags
mittwochs
donnerstags
freitags
nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am.............. im .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Feldberg, den Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Neustrelitz, den leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Feldberg, den Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... gebilligt.

Feldberg, den Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Feldberg, den Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.

Feldberg, den Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

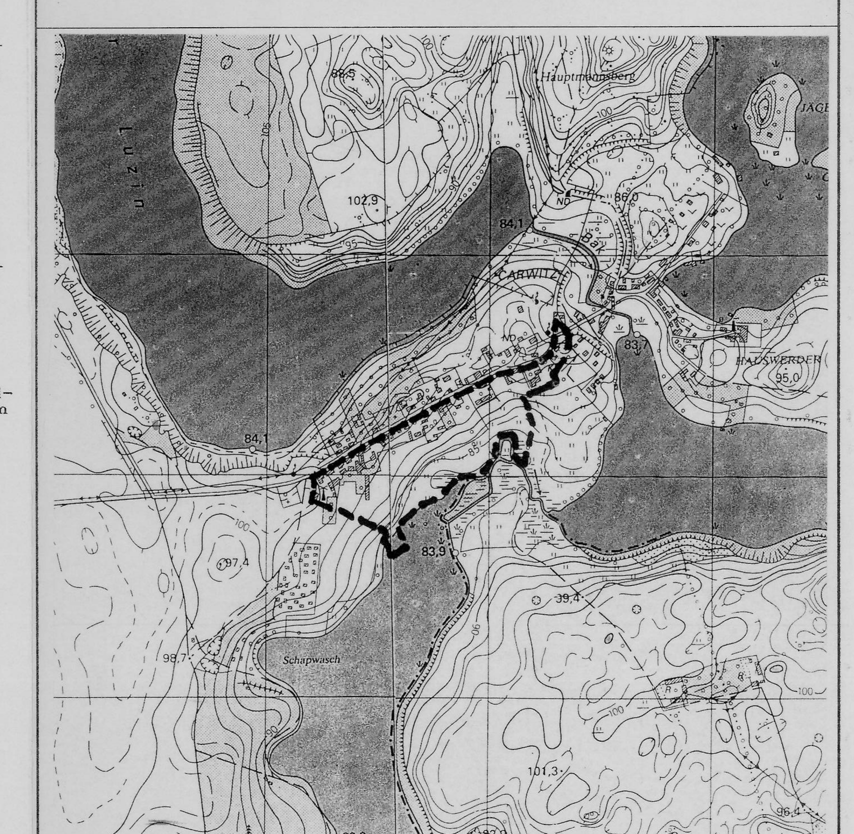
Feldberg, den Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am .... im .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Feldberg, den Bürgermeister

STADT FELDBERG
KREIS MECKLENBURG-STRELITZ

Bebauungsplan Nr. 8
"CARWITZ/DREETZSEE"



Bauleitplanung
Gebäudeplanung
Stadtsanierung
Dorferneuerung
Landschaftsplanung
Verkehrsplanung

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1, PF 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020 Telefax: 0395/ 5810215

Maßstab: 1:10 00 Blattgröße: 1350 x 745	Stand der Bearbeitung: Vorentwurfsplanung Entwurfsplanung Genehmigungsplanung	X	Stand des Verfahrens: § 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB 9/95 § 11 BauGB	Der Planverfasser: Dipl. Ing. (FH) Brunhilde Ott Dipl. Ing. Ursula Schürmann