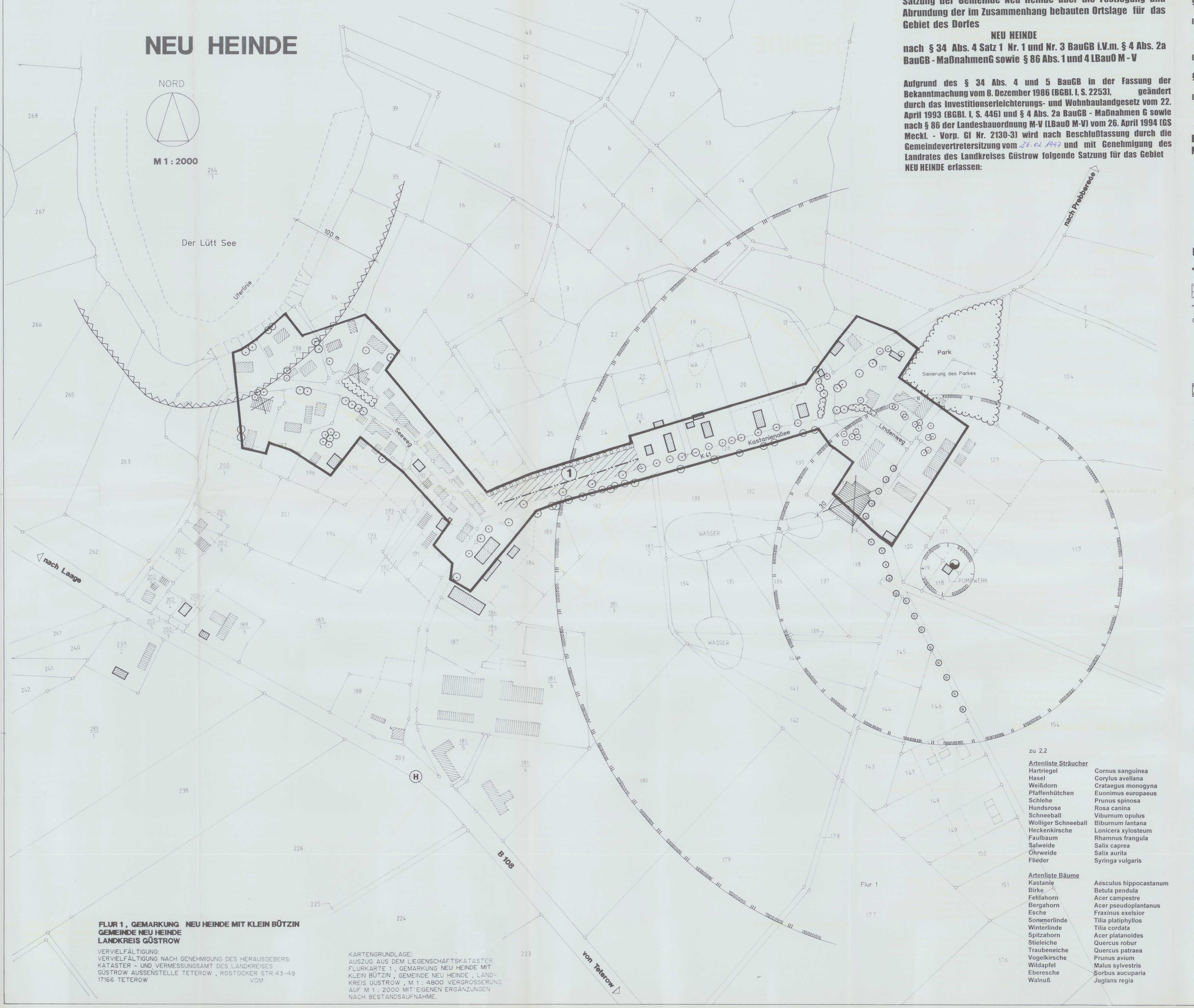


Satzung der Gemeinde Neu Heinde über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Gebiet des Dorfes

NEU HEINDE

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M - V

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) und § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. Gl Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 26.02.1997 **und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow folgende Satzung für das Gebiet NEU HEINDE erlassen:**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr.3 und § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die Karte und ihre Festsetzungen und der Text sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wohngebäude — Bestand ergänzt — nicht mehr vorhanden
- Nebengebäude — Bestand ergänzt — nicht mehr vorhanden
- 135 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (H) Bushaltestelle
- Trinkwasserschutzzone I, II, III (handschriftlich: nicht aktuell, siehe Übersichtskarte TWSZ Neu Heinde)
- Wasserwerk
- (1) Nummer der Abrundungsfläche

FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach §34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a
- Anpflanzgebot Bäume
- Erhaltungsgebot Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 25b
- Erhaltungsgebot Bäume
- Grenze der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (Uferschutz) — § 9 Abs. 1 Nr. 24

TEXT - FESTSETZUNGEN

1. nach § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG

Auf der Abrundungsfläche des Standorte 1 sind nur Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude zulässig

2. nach § 9 BauGB

2.1 NUTZUNG

- Auf den Abrundungsstandorten sind Wohngebäude ausschließlich an der Erschließungsstraße zulässig, eine Bebauung in zweiter Reihe ist unzulässig.
- Für die neuzubildenden Grundstücke wird eine Grundstücksbreite von minimal 25 m festgesetzt, um die lockere dörfliche Bebauung zu sichern.
- Als Grundflächenzahl (GRZ) ist max. 0,3 zulässig.

2.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 8aBNatSchG - Ausgleich und Kompensation)

- Im Satzungsbereich ist der vorhandene Baumbestand gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow zu erhalten. Die Alleebäume der Kastanienallee stehen gemäß § 4 des Ersten Naturschutzgesetzes des Landes M - V besonderem Schutz.
- Bei der Planung der Bebauung auf Abrundungsstandort 1 ist die Zuwegung zu den Grundstücken außerhalb des Wurzelbereichs der Kastanien zu legen.
- Zur Einbindung der Abrundungsfläche 1 in die umgebende Landschaf sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen 3 m breite Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern entsprechend den Artenlisten anzulegen (2 Reihen, Reihenabstand 1 m, 1 Baum je 15 - 20 m lfd. Gehölzpflanzung) .
- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind durch die vielseitige Nutzung als Zier-, Gemüse- und Obstgarten sowie durch eine artenreiche Bepflanzung mit vorzugsweise einheimischen Pflanzen zu strukturreichen Hausgärten zu entwickeln. Der Anteil der mit Nadelgehölzen begrünten Flächen darf nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche überschreiten.
- Im Bereich der in der Karte gekennzeichneten Stellen sind Winterlinden (Tilia cordata, 18 Stück) als Hochstamm zu pflanzen
- Als weitere Kompensationsmaßnahme erfolgt die Sanierung der Parkanlage

zu 2.2

Artenliste Sträucher	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Biburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Öhrweide	Salix aurita
Flieder	Syringa vulgaris

Artenliste Bäume	
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplantanus
Esche	Fraxinus exelsior
Sommerlinde	Tilia platiphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus patraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuß	Juglans regia

3. nach § 86 Abs.1 und Abs.4 LBauO M-V

3.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE

- Es ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe bis maximal 0,60 m über OK Erschließungsstraße zulässig.

3.2 DÄCHER

- Die neuen Hauptdächer sind nur als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° mit Harteindeckung in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

3.3 NEBENANLAGEN

- Öl- und Gasttanks sind erst hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig, in Vorgärten sind sie oberirdisch nicht zulässig.

4. AUFLAGEN AUS DER STELLUNGNAHME DES LANDESAMTES FÜR BODENDENKMALPFLEGE:

4.1 Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M -V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs.3)

4.2 Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

FLUR 1 , GEMARKUNG NEU HEINDE MIT KLEIN BÜTZIN
GEMEINDE NEU HEINDE
LANDKREIS GÜSTROW

VERVIELFÄLTIGUNG:
VERVIELFÄLTIGUNG NACH GENEHMIGUNG DES HERAUSGEBERS: KATASTER - UND VERMESSUNGSAMT DES LANDKREISES GÜSTROW AUSSENSTELLE TETEROW , ROSTOCKER STR.43-49 17166 TETEROW VOM

KARTENGRUNDLAGE:
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER. FLURKARTE 1 , GEMARKUNG NEU HEINDE MIT KLEIN BÜTZIN , GEMEINDE NEU HEINDE , LANDKREIS GÜSTROW , M 1 : 4800 VERGRÖSSERUNG AUF M 1 : 2000 MIT EIGENEN ERGÄNZUNGEN NACH BESTANDSAUFNAHME.

VERFAHRENSVERMERKE

(1.) Die Gemeindevertretersitzung hat auf ihrer Sitzung am 17.10.1996 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 02.12.96 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jördenstorf. Nr. 24/96

Jördenstorf, 02.04.1997 — Amtsvorsteher

(2.) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.12.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Jördenstorf, 02.04.1997 — Amtsvorsteher

(3.) Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Karte und dem Text, sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 10.12.96 bis zum 17.01.97 während folgender Zeiten im Eingangsbereich der Amtsverwaltung des Amt Jördenstorf zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen:

montags	von 8.00 - 12.00 Uhr und	14.00 - 15.30 Uhr
dienstags	von 8.00 - 12.00 Uhr und	14.00 - 18.00 Uhr
mittwochs	von 8.00 - 12.00 Uhr und	14.00 - 15.30 Uhr
donnerstags	von 8.00 - 12.00 Uhr und	14.00 - 16.00 Uhr
freitags	von 8.00 - 12.00 Uhr	

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jördenstorf am 02.12.96 bekannt gemacht worden.

Jördenstorf, 02.04.97 — Amtsvorsteher

(4) Die Gemeindevertretersitzung hat am 26.02.1997 die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jördenstorf, 02.04.97 — Amtsvorsteher

(5) Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neu Heinde, wurde von der Gemeindevertretersitzung am 26.02.1997 beschlossen. Die Begründung gebilligt.

Jördenstorf, 02.04.97 — Amtsvorsteher

(6) Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34, Abs. 4 BauGB i.v.m § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG durch den Landrat des Landkreises Güstrow, AZ: Ma.s.1.07.05.97 mit / ~~ohne~~ Auflagen erteilt.

Jördenstorf, 28.05.97 — Amtsvorsteher

(7) Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom .... erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am ....AZ:..................... bestätigt.

Jördenstorf, — Amtsvorsteher

(8) Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Neu Heinde wird hiermit ausgefertigt.

Neu Heinde, 17.06.97 — Bürgermeister

(9) Die Satzung ist am 16.06.97 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 17.06.97 rechtsverbindlich geworden.

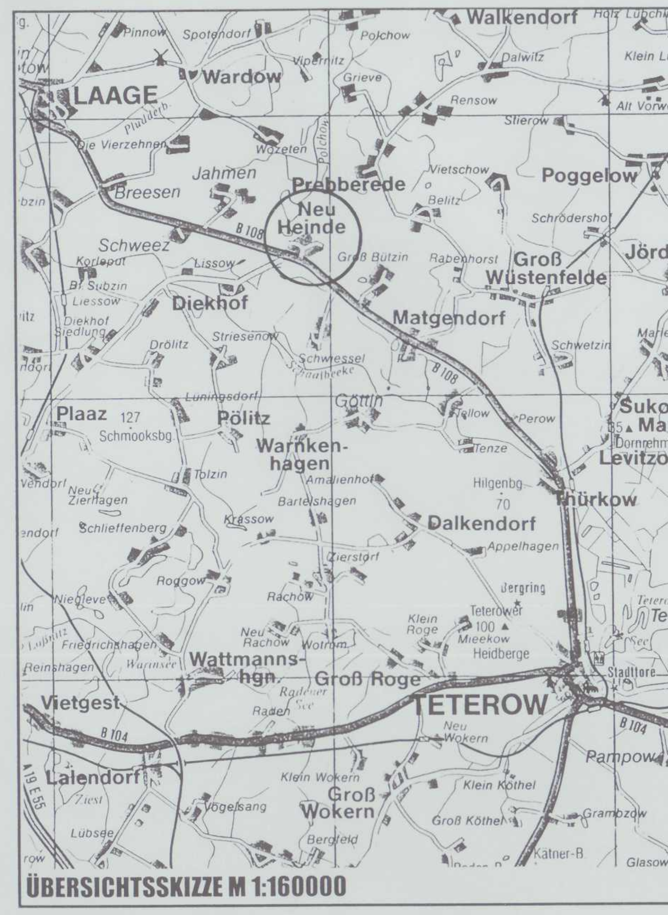
Jördenstorf, 17.06.97 — Amtsvorsteher

NEU HEINDE

GEMEINDE NEU HEINDE

LANDKREIS GÜSTROW

PLAN ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE



ÜBERSICHTSSKIZZE M 1:160000

A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1 PF 1129
17001 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 581020 Fax: 0395 / 5810215

B 196

Neubrandenburg, im Oktober 1996 geändert/ ergänzt: Februar 1997