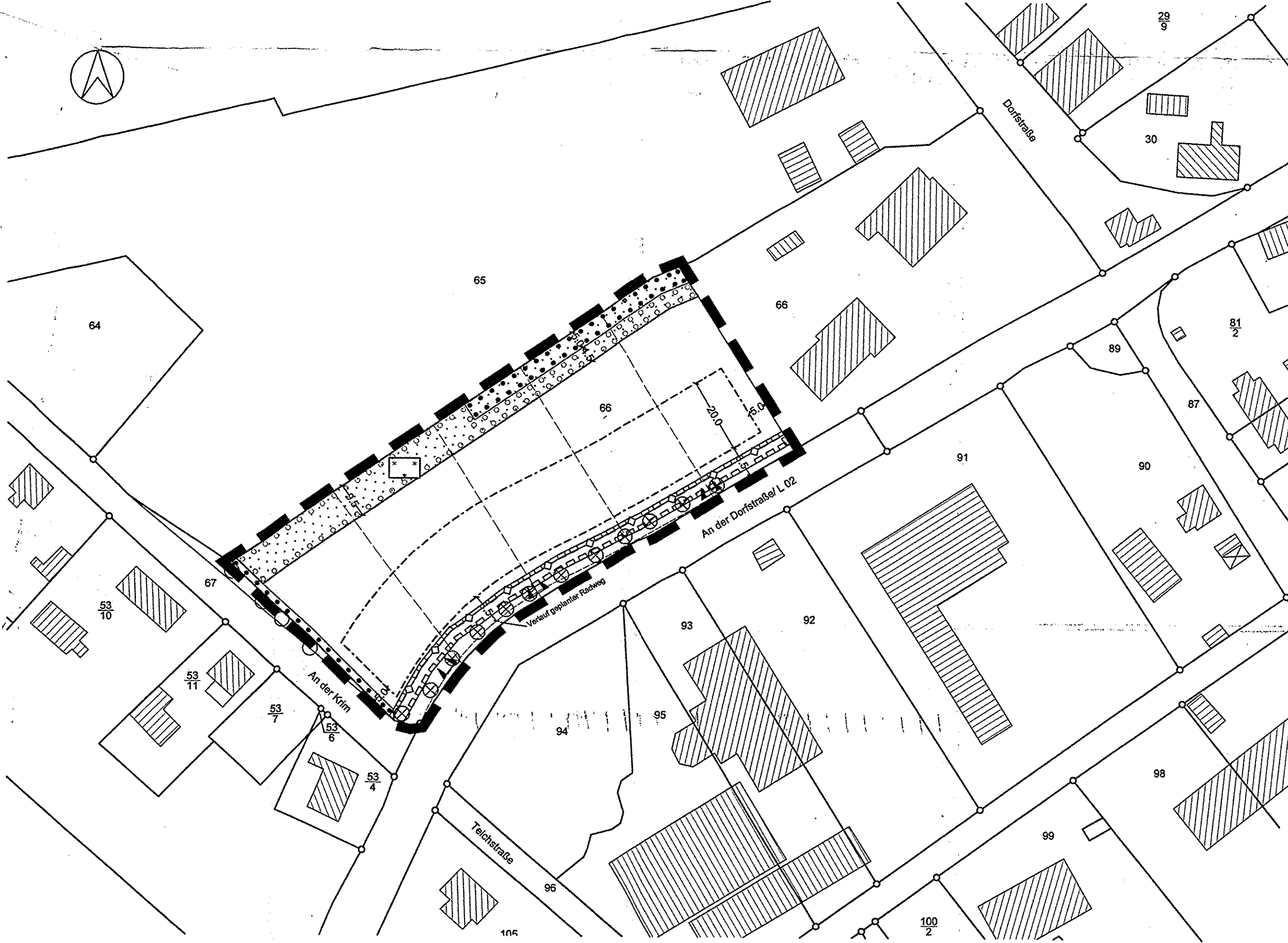


GEMEINDE KÖNIGSFELD

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bülow (Ergänzungssatzung Bülow)

Karte M 1:1000



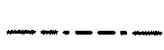
Zeichenerklärung

1. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



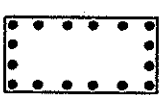
Wasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

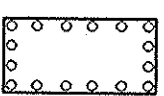


Grünflächen, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

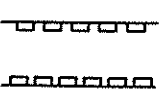


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



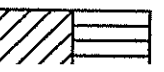
Bäume, gemäß Fällgenehmigung für das Straßenbauamt Schwerin künftig fortfallend

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter



Bestehende bauliche Anlagen

Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altanlagen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Teilungsplan Maßstab 1:1000, Vermessungsbüro Bauer, Stand 21.09.2005, eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Königsfeld vom 18.10.2005 folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bülow sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Satzungsgebiet erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bülow sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften umfassen das Gebiet, das innerhalb des in der beigefügten Karte dargestellten Geltungsbereiches liegt.

1.2 Die Karte einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 und § 34 Abs. 1 und 2 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, abgesehen von den folgenden Festsetzungen, nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 u. 14 BauGB)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches der Satzung wird die zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 8,50 m. Für die Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der anbaufähigen Erschließungsstraße festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkeln.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 25,0 m festgelegt.

3.4 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind in dem Bereich zwischen erschließungsstraßenseitiger Grundstücksgrenze und Wohngebäude nicht zulässig.

3.5 Das auf den privaten Flurstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Nachweislich nicht versickerbares Niederschlagswasser ist in die zentrale Straßenentwässerung einzuleiten.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

4.1 Im Satzungsgebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit weißem, hellgrauen, roten, rotbraunen und gelben Farbtönen zulässig. An flächennäßig untergeordneten Fassadenteilen (kleiner 50%) ist die Verwendung von Holz mit Weiß-, Dunkelgrau-, Gelb-, Rot- und Brauntönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Ausbildung reinweißer Fassadenteile ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitationen.

4.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer.

4.3 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer ist nicht zulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

4.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

4.5 Die Anbringung von Satellitenempfangseinrichtungen ist nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

4.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

4.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nicht zulässig. Soweit die zulässigen Werbeanlagen an den Gebäuden angebracht sind, darf ihre Fläche maximal 0,5 m², soweit sie nicht an Gebäuden angebracht sind maximal 1,0 m² betragen.

4.8 Einfriedungen auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken und bis zu deren Wuchshöhe zulässig.

4.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a, § 202 BauGB)

5.1 Die in der Karte dargestellte, vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig. Die zu erhaltene Gehölzfläche ist während der Bauzeit durch Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

5.2 Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist zu sichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, im Geltungsbereich der Satzung wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.4 Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist unter Einbeziehung der vorhandenen Pflanzung eine naturnahe Heckenfläche in 9,5 m Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist die vorhandene Pflanzung um 4,5 m zu erweitern. Es sind Sträucher, 3 x verschult, mindestens 80 cm bis 100 cm Höhe, ausschließlich heimischer Arten im Verband 1x1 m gemäß Pflanzliste Punkt 6.5, zu pflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist eine Gruppe aus 3 bis 5 Heistern, 2 x verschult, 175 cm bis 200 cm, heimischer Bäume gemäß Pflanzliste, 6.6, zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellung und der zweijährigen Entwicklungspflege mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss einzufrieden.

5.5 Pflanzenliste heimischer Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

5.6 Pflanzenliste heimischer Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).

5.7 Die unter den Punkten 5.1 und 5.4 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Flurstück 66 der Flur 1, Gemarkung Bülow zugeordnet.

§ 6 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Königsfeld vom 11.05.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.07.2005 in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten erfolgt.

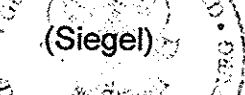
Königsfeld, den 17.11.2005



Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 12.07.2005 beteiligt worden.

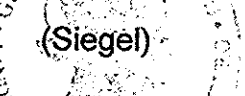
Königsfeld, den 17.11.2005



Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Königsfeld hat am 30.06.2005 den Entwurf der Ergänzungssatzung sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2005 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden worden.

Königsfeld, den 17.11.2005



Der Bürgermeister

Der Entwurf der Ergänzungssatzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 25.07.2005 bis zum 26.08.2005 im Amtsgebäude des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Dienststunden ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.2005 in der Schweriner Volkszeitung und in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht worden.

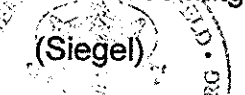
Königsfeld, den 17.11.2005



Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Königsfeld hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 20.10.2005 mitgeteilt worden.

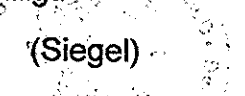
Königsfeld, den 17.11.2005



Der Bürgermeister

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bülow, bestehend aus der Karte und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 18.10.2005 von Gemeindevertretung Königsfeld beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.10.2005 gebilligt.

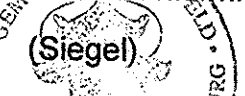
Königsfeld, den 17.11.2005



Der Bürgermeister

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bülow, bestehend aus der Karte und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

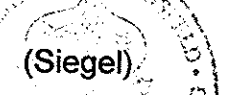
Königsfeld, den 17.12.2005



Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung sowie der Beschluss über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Satzung über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 22.11.2005 in der Schweriner Volkszeitung und am 22.11.2005 in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht worden. In den Bekanntmachungen ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 22.11.2005 in Kraft getreten.

Königsfeld, den 01.12.2005



Der Bürgermeister

Übersichtsplan

