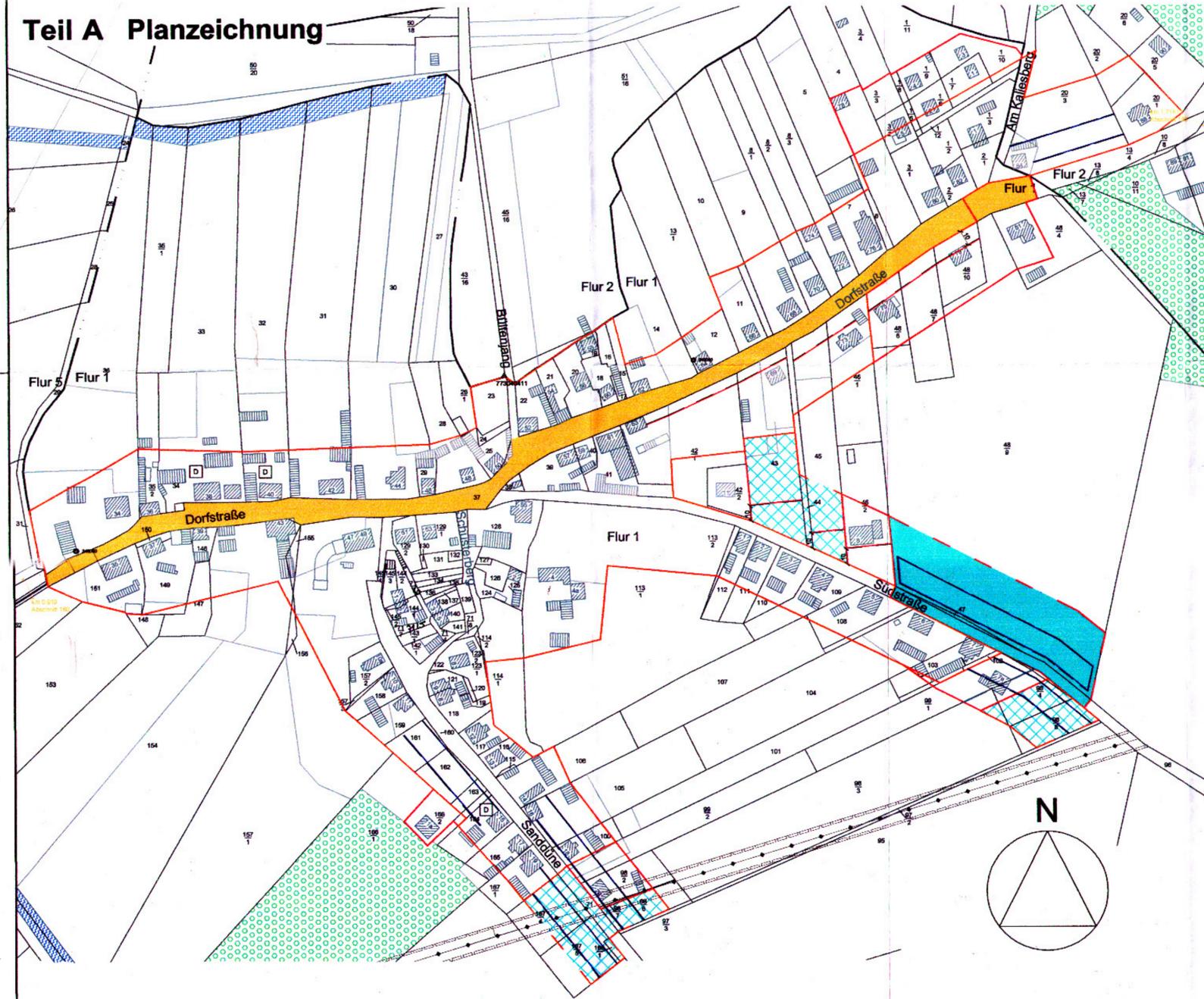


# 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Vogelsang-Warsin Ortslage Warsin gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie Satzung über die örtliche Bauvorschrift nach § 86 LBauO M-V

## Teil A Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen

- Klarstellung der Satzung aus dem Jahr 1997 nach § 34 Absatz 4 BauGB; auch Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- Bereiche, die zusätzlich nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB klargestellt werden; auch Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- Abrundungsflächen der Satzung aus dem Jahr 1997, die bisher noch nicht bebaut sind; auch Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- Baufläche im Ergänzungsbereich; auch Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- Baulinie § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- oberirdische 20-kV-Stromleitung § 9 (1) Nr. 13 BauGB

#### Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme

- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 6 BauGB
- straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 9 Abs. 6 BauGB
- Sicherheitsstreifen der 20-kV-Stromleitung § 9 Abs. 6 BauGB
- Lagefestpunkt § 9 Abs. 6 BauGB
- Höhenfestpunkt § 9 Abs. 6 BauGB

## Teil B Textliche Festsetzungen

- Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB.
- Aufgrund der unmittelbaren Hafelage sowie der Gemeindefunktion, den Fremdenverkehr und Tourismus weiter zu entwickeln, sind Ferienwohnungen und untergeordnete Ferienhäuser im gesamten räumlichen Geltungsbereich der Satzung zulässig. Eine nachträgliche Nutzungsänderung von Ferienwohnungen in Wohngebäude ist in der „zweiten Reihe“ nicht zulässig.
- Wohngebäude sind bei Festsetzung von Baulinien traufseitig auf dieser Baulinie und bei Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung innerhalb dieser Baugrenzen zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebengebäude und Nebenanlagen sind hinter die Gebäudefront der Wohngebäude zurückgesetzt einzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Für die Bauflächen im Ergänzungsbereich ist der Eingriff pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück wie folgt auszugleichen:
  - 30 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen bestehend aus mindestens zwei Straucharten
  - 1 Stück Baum, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10 – 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen
- Niederschlagswasser von Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden. Dazu ist die Prüfung der Sickerfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall erforderlich. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
- Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der oberirdischen 20-kV-Stromleitung sind nach DIN VDE 0210 folgende Mindestabstände für Wohngebäude und sonstige Bebauung einzuhalten:
  - Kreuzung
    - Abstand zwischen Leiter und Dächern mit einer Neigung >15° 3 m
    - Abstand zwischen Leiter und Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung ≤15° 5 m
    - Abstand zwischen Leiter und sonstigen Dächern (z. B. Reetdächer) 12m
    - Abstand zwischen Leiter und Antennen oder Blitzschutzanlagen 3 m
  - Näherung
    - Waagerechter Abstand zwischen den Lotrechten am ungeschwungenen Leitern und nächsten Bauteil 3 m.

#### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Alle Veränderungen an Denkmälern bedürfen der Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### Satzung über die örtliche Bauvorschrift nach § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Vogelsang-Warsin, Ortslage Warsin

- Zur Einhaltung des Ortsbildes werden folgende Dachformen für Hauptgebäude festgesetzt:
  - Satteldach
  - Krüppelwalmdach
 mit einer Dachneigung von 37° bis 48°.
- Die Höhe der Oberfläche des Fußbodens im Erdgeschoss darf 0,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte nicht überschreiten.
- Die Außenwände von Wohngebäuden sollen aus Ziegelsichtmauerwerk, Putz, Feldsteinmauerwerk oder Fachwerk bestehen. Eine Holzverkleidung ist zulässig. Blockbohlenhäuser und Blockbohlenverkleidungen der Fassade sind unzulässig.

Projekt: 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gem. Vogelsang-Warsin

Auftraggeber: Gemeinde Vogelsang-Warsin Amt "Am Steiner Hof", Steiner Straße 2 17097 Eggeln

Plan: Ortslage Warsin

**GT** Gudrun Trautmann Architektin für Stadtplanung

Wohnortstraße 20 17030 Neubrandenburg  
 Tel: 0396 / 6624051 mobil 01760 / 2222229  
 Fax: 0396 / 6624051 e-mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Satzung Datum: 04 / 2010 Maßstab: 1:2.000

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin hat am 31.01.2008 den Entwurf der Satzung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 17.03.2008 bis zum 05.05.2008 während folgender Zeiten:
 

Montag	13:30 – 15:30 Uhr
Dienstag	9:00 – 12:00 Uhr 13:30 – 18:00 Uhr
Mittwoch	9:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag	9:00 – 12:00 Uhr 13:30 – 15:30 Uhr

 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 20.02.2008 bis 08.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Vogelsang-Warsin hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 02.04.2009 und 12.05.2009 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der daraus resultierenden geringfügigen Änderung des Geltungsbereiches der Satzung ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Der überarbeitete Entwurf der Satzung sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.03.2010 bis zum 06.04.2010 während folgender Zeiten:
 

montags	von 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
dienstags	von 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 18:00 Uhr
mittwochs	von 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 15:00 Uhr
donnerstags	von 9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 15:30 Uhr
freitags	von 9:00 Uhr – 12:00 Uhr

 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 22.02.2010 bis 07.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 22.04.2010 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 15. Juni 2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte konnte nicht geprüft werden.  
 Pasewalk, 08. Juni 2010 Katasteramt
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
 Vogelsang-Warsin, 10.01.2011 Bürgermeister
- Die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich der Satzung wurde am 09.09.2010 als Satzung beschlossen.  
 Vogelsang-Warsin, 15.09.2010 Bürgermeister
- Die Satzungsbeschlüsse sowie die Stelle, bei der die Satzungen auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am 25.01.2011 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 1 vom 25.01.2011 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.  
 Die Satzungen sind mit Ablauf des 25.01.2011 in Kraft getreten.  
 Vogelsang-Warsin, 21.02.2011 Bürgermeister