

ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE BELLING FÜR DEN ORTSTEIL SANDFÖRDE

TEIL A PLANZEICHNUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertreterversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08.03.98 beschlossen, den Entwurf der Abrundungssatzung mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 08.03.98 bis zum 08.03.98 im Amt Uecker-Randow-Tal während folgender Zeiten:

Mo., Mi., Do. 8.00 - 10.00 Uhr
Di. 8.00 - 10.00 Uhr
Fr. 8.00 - 11.00 Uhr

erneut öffentlich auslegen.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist in der Zeit vom 08.03.98 bis zum 08.03.98 von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und ortsüblich bekanntgemacht werden.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 08.03.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die Satzung über die beiden Bereiche der Ortslage Sandförde bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Teil B textliche Festsetzungen wurden von der Gemeindevertretung am 08.03.98 beschlossen.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung wurde nach § 34, Abs. 4 BauGB vom Landrat am 08.03.98, AZ 02.03.98, mit/ohne Auflagen und Maßgaben erteilt.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den satzungsfeststellenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.03.98 erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen und Maßgaben wurde durch den Landrat bestätigt.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die Satzung für die Abrundung der nicht im Zusammenhang bebauten Ortslagen wird hiermit ausgesetzt.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Die Satzung ist am 08.03.98 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechte folgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 08.03.98 rechtsverbindlich geworden.

Belling, den 08.03.98 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.03.98 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtiggestellten Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regelsatzungsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Pasevalk, den 08.03.98 Der Leiter d. Katasteramtes

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1159) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Plinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 51)

Gesetz über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3)

TEIL B TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen

- Für die als "Fläche zur Abrundung A" gekennzeichneten Gebiete wird festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude (einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen) zulässig sind.
gem. § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG
- Die Wohnbebauung ist auf eine Ebene, eine Wohneinheit in zweiter Reihe ist nicht zulässig.
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Je Hauseinheit (Einzelhaus) sind "in den Flächen zur Abrundung" i.V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG nur max. 2 Wohnungen zulässig.
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 qm festgesetzt.
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Als Nebenanlagen sind zulässig Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für die Kleintierhaltung.
gem. § 14, Abs. 1 BauNVO
- Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind erst hinter der straßenseitigen Baufucht des Hauptgebäudes zulässig. Die Torflächen aneinander angrenzender Garagen müssen in einer Baufucht liegen.
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB
gem. § 12, Abs. 6 BauNVO
gem. § 14, Abs. 1 BauNVO
- Zur Befestigung von Straßen, Gehwegen, Stellplätzen, Zufahrten u. ä. sind weitgehend durchlässige Beläge, wie weitläufiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu verwenden.
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Innerhalb der als "Fläche zur Abrundung A" gekennzeichneten Gebiete sind in den Wohngebäuden die Grundrisse der Wohnungen so anzuordnen, daß die Schlafräume der im östlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Wohnungen auf der der Bundesstraße 109 abgewandten Seite angeordnet werden. Die Schlafräume der im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Wohnungen auf der der Bundesstraße 109 zugewandten Seite sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszustatten. Maßgeblich für die Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach DIN 2719.

gem. § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB

GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB

- In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den zu bebauenden Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche jeweils ein einheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
- Auf den Abrundungsflächen sind zur freien Landschaft hin an den Grundstücksgrenzen eine Hecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.
- Im Gemeindegebiet ist der Erhaltungsstand des Baumbestandes, welcher in 100 cm Höhe einen Stammumfang ab 50 cm aufweist, zu erhalten. Im Bereich der Verbindung der beiden Ortslagen ist der allezeitige Baumbestand zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Die gestalterischen Festsetzungen gelten nur für die Gebäude und baulichen Anlagen, die im Bereich der Grundstücke liegen, die durch Baugrenzen gekennzeichnet sind.

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

1. Außenfassade

- Für die Außenwandflächen oberhalb des Sockelbereiches sind neben rotem oder rotbraunem Sicht- bzw. Verblendenwerk, Putzfasaden oder Fassadenteile mit Holzverkleidung bzw. auch Fachwerk zulässig.

1.2 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

2. Erdgeschoßfußbodenhöhe

2.1 Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 0,50 m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

3. Dächer

3.1 Im gesamten Geltungsbereich der Satzung sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Hauptdächer sind nur als steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 48° zulässig.

3.2 Dächer von Doppelhäusern sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen, es ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

3.3 Für die Hauptdächer ist nur eine harte Dachbedeckung aus roten, rotbraunen oder graphitfarbenen Dachsteinen oder Ziegeln zulässig. Alternativ werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in den Randbereichen Dachbedeckungen aus Reet zugelassen.

3.4 Einzelgauben bis zu einer Breite von 4,00 m sind zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50 m. Die Dachhaut der Gauben muß senkrecht gemessen 1,00 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

4. Firstrichtung

4.1 Die Firstrichtung der Gebäude hat parallel oder orthogonal zur zugeordneten Straße zu verlaufen.

4.2 Winkelhäuser sind ebenfalls zulässig. Dabei hat der längere Gebäudeschenkel parallel zur zugeordneten Straße zu verlaufen.

5. Nebenanlagen

5.1 In den Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist ein Sichtschutz durch Anpflanzungen bzw. Stein- oder Holzblenden oder inform von festen "Schranken" zu schaffen.

6. Einfriedungen

6.1 Zulässig sind Laubhecken - zur Sicherung können innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden - sowie Holzzäune. Die Maximalhöhe der Einfriedungen beträgt entlang der Straße 1,20 m. Die gartenseitige Einfriedung kann auch durch Baum- und Strauchgruppen erfolgen.

Befreiungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind bei Wahrung der Festsetzungen gem. § 70 LBauO M-V möglich.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG Gemäß Planz. V 90

BAUWEISEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- vorhandene Gebäude (nicht eingemessen)
- Fläche zur Abrundung
- Fläche für Lückenbebauung (gem. § 34 (1) BauGB)
- öffentliche Grünfläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung

Hinweise:

- Die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen - ist strikt einzuhalten.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- An der Peripherie ist auf den Teilflächen nördlich und südlich der Ortslage bedingt durch organische Böden und extrem hohe Grundwasserstände mit ungünstigerem Baugrund zu rechnen.

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

Aufgrund des § 34, Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, Nr. 40, S. 1159) und § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sowie nach § 86, Abs. 1 und 4 der LBauO M-V vom 26. April 1990 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Belling vom 08.03.98 mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Uecker-Randow folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textlichen Festsetzungen Teil B für das Gebiet des Dorfes Sandförde der Gemeinde Belling erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

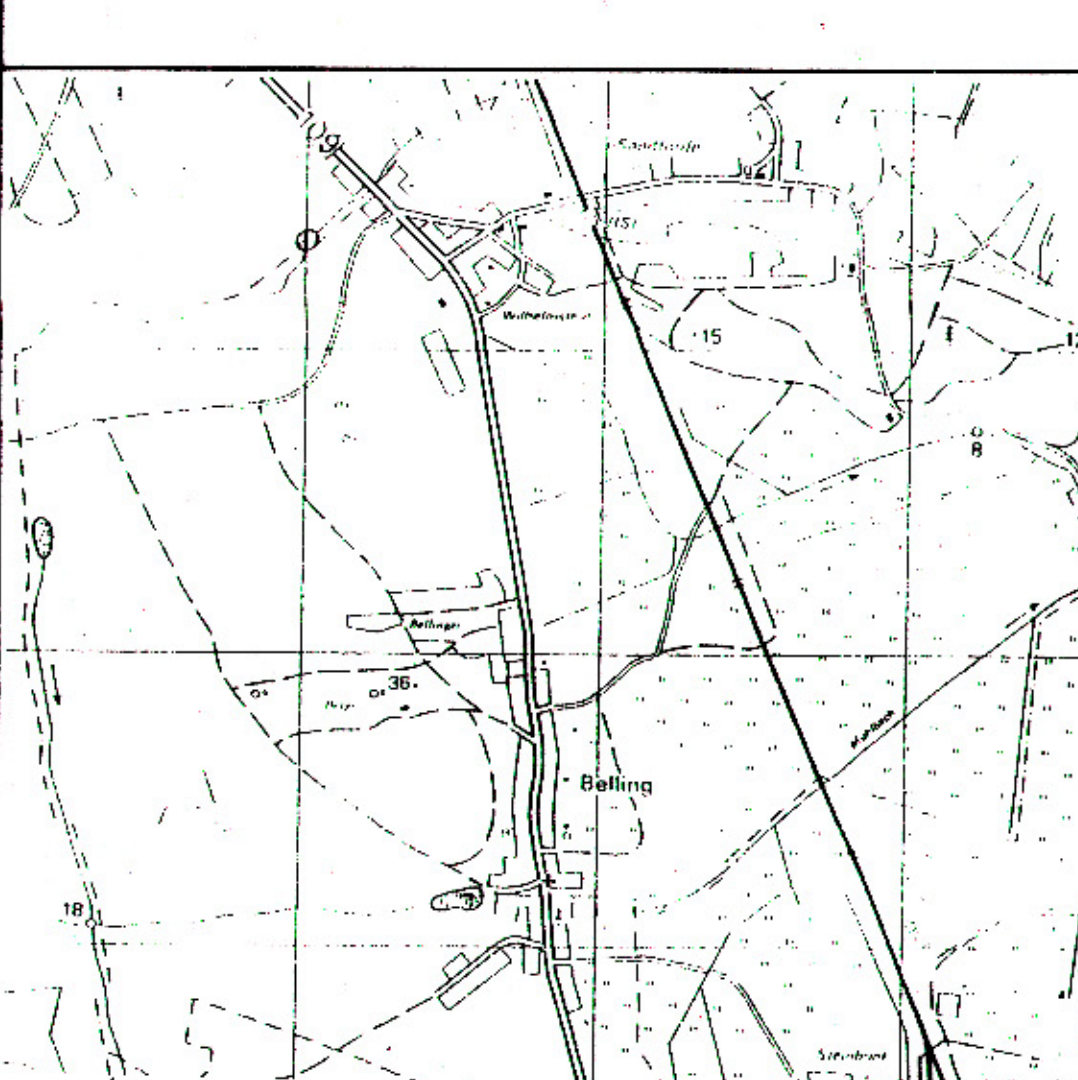
- Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

- Die Satzung tritt am Tage der bewirkten Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

GEMEINDE BELLING ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL SANDFÖRDE



PLANÜBERSICHT M 1 : 25.000

NEUMANNSCHULTZ & PARTNER GmbH Bismarckstraße 17/236 Neumünster	
Ausfertigung	
Bearbeitung	M. Stoll
Datum	Dezember 1996
Maßstab	1 : 2.000
Der Bürgermeister	Der Planverfasser