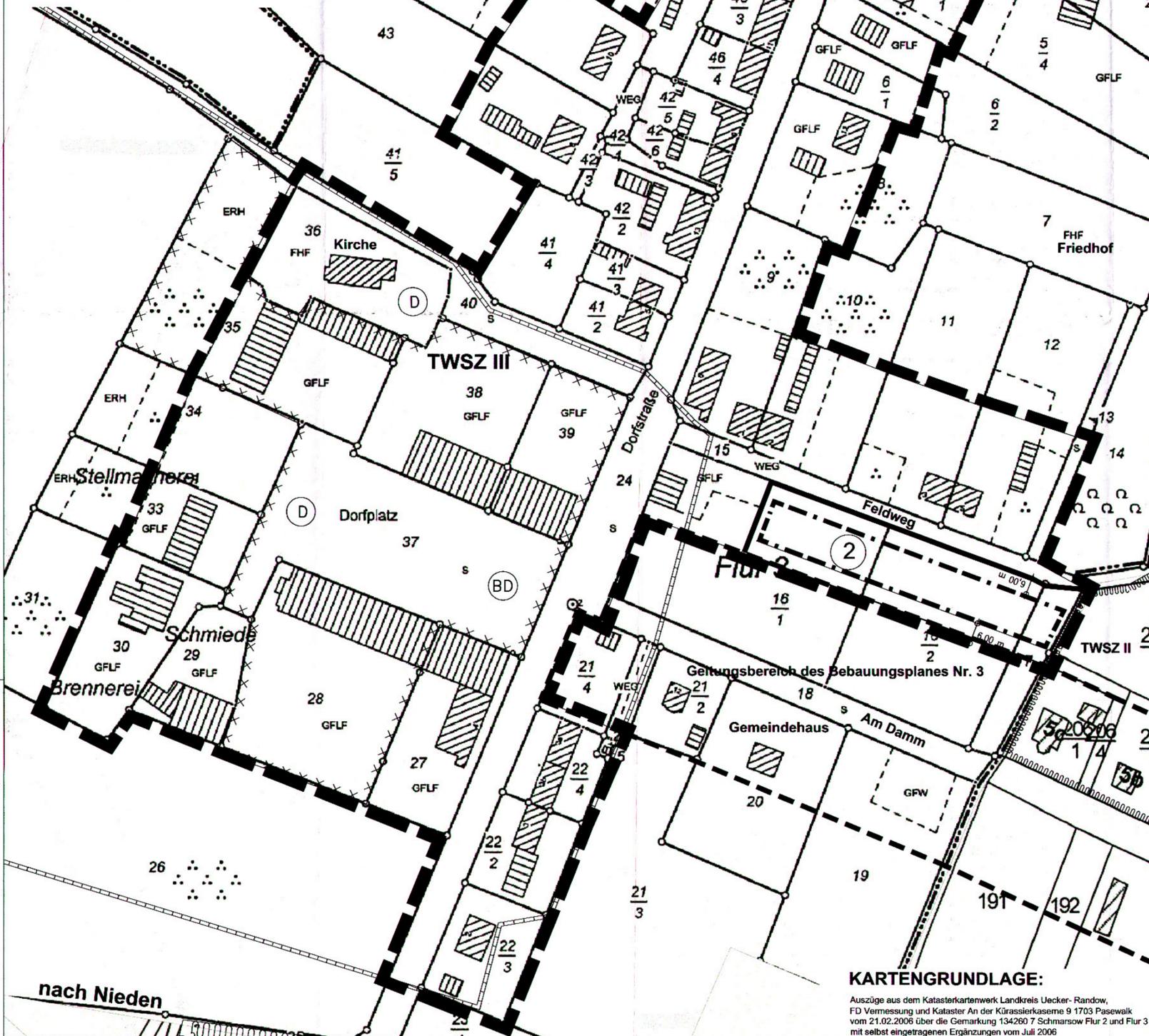


# KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ERGÄNZUNGEN DER GEMEINDE ROLLWITZ ORTSTEIL SCHMARSOW

PLANTEIL A



0 10 50 100 m



## KARTENGRUNDLAGE:

Auszüge aus dem Katasterkartenwerk Landkreis Uecker-Randow, FD Vermessung und Kataster An der Kräusslerkaserne 9 1703 Pasewalk vom 21.02.2006 über die Gemarkung 134260 7 Schmarsow Flur 2 und Flur 3 mit selbst eingetragenen Ergänzungen vom Juli 2006

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der Satzung § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr.1 und 3 BauGB
- Fläche der Erweiterung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

## Kennzeichnungen

- Altlastverdachtsflächen, Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## Nachrichtliche Übernahme

- Baudenkmale - Ensemble
- Bodendenkmal "Gutsanlage Schmarsow"
- Trinkwasserschutzzone II

## Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen m. Flurstücksnummer
- Flurgrenze

## TEIL B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen und ihre Rechtsgrundlagen

1. Art und Maß der Nutzung
  - 1.1. Die Grundstücksgrößen der Standorte 1 und 2 müssen mindestens 800 m<sup>2</sup> betragen. § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB
  - 1.2. Auf den Standorten 1 und 2 ist eine Wohnbebauung nur einreihig zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
2. Ausgleichsmaßnahmen §§ 1a und 9 Abs. 1a, Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
  - 2.1. Auf den Ergänzungsfächen 1 und 2 ist zur freien Landschaft hin an den Grundstücksgrenzen, und auf dem Standort 2 entlang der südlichen Grundstücksgrenzen eine mindestens 2 reihige 2,5 m breite Hecke aus einheimischen, standortgerechten Klein- und Großsträuchern zu pflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende, naturbelassene Hecke zu entwickeln und hat 30 % Vogelnahrgehölze zu enthalten (Hundsrose, Holunder, Hartriegel u.a.).
  - 2.2. Auf jedem, der zu bebauenden Grundstücken der Standorte 1 und 2 ist jeweils ein Laubbaum einheimischer, standortgerechter Laubbaumarten mit natürlicher Kronenform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Mindervuchs), Stammumfang 12-14 cm Stammhöhe oder ein Obstbaum, Hochstamm, standortgerechter Kernobstarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 2.3. Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke der Standorte 1 und 2 sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4. Nicht verunreinigte Niederschlagswässer auf den Grundstücken der Standorte 1 und 2 sind auf den vorhandenen Untergrund zu versickern oder aufzufangen und zu verwerten.

### II. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs.1 und Abs.3 LBauO M-V

1. Sockelhöhe
  - 1.1. Als Sockelhöhe, gemessen über Terrain vor Mitte des Hauses bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens an der höchsten Stelle im Erdgeschoss, sind maximal 0,50 m zulässig.
2. Dächer
  - 2.1. Die Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von 40° - 48° zulässig.
  - 2.2. Die Hauptdächer sind nur als einfache Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.3. Für die Dächer der Hauptgebäude ist nur eine harte Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen zulässig.
3. Außenwände
  - 3.1. Zulässig sind Putzfassaden, Fassadenteile mit Holzverschalung und ein Sichtmauerwerk aus roten Klinkern.
- 3.2. Das Mauerwerk muss mindestens 60% der Gesamtfläche der Fassade betragen.
4. Flüssiggasbehälter
  - 4.1. Oberirdische Flüssiggasbehälter sind erst hinter der rückwärtigen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.
5. Geltungsbereich
  - 5.1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für Veränderungen an der Gestaltung baulicher Anlagen.
  - 5.2. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche, die vom Straßenraum aus sichtbar sind.
6. Ordnungswidrigkeiten
  - 6.1. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, 2, 3 und 4 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO M-V geahndet werden.

## HINWEISE:

1. Zum Schutz der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. WHG § 19g (BGBl. I 50/86) und LWaG § 20 dem Landkreis Uecker-Randow, FD Umwelt, anzuzeigen.
2. Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz bedarf der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlage.
3. Sollten bei den Tiefbauarbeiten Dränungen oder andere Entwässerungsanlagen gekreuzt werden, ist ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
4. Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Fachbehörde zu benachrichtigen.
5. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Fachbehörde kann in Behalten mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
6. Die Beseitigung oder Veränderung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilende Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

# Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern der Gemeinde Rollwitz über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Schmarsow und über örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) in der derzeit geltenden Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9 S.102) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Rollwitz vom 03.05.2007 folgende Satzung für den Ortsteil Schmarsow erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung Teil A eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.
2. Die nebenstehende Karte mit ihren Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

- (1) Die Gemeindevertretung Rollwitz hat auf ihrer Sitzung am 03.05.2007 den Entwurf der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schmarsow öffentlich auszulegen.  
Rollwitz, 03.05.2007
- (2) Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 03.05.2007 bis zum 10.05.2007 während folgender Zeiten ausgelegen:  
Montag u. Mittwoch 9.00 - 11.30 Uhr  
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 15.30 Uhr  
Freitag 9.00 - 11.30 Uhr  
Nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.10.2006 im Amtsbauamt Rollwitz bekannt gemacht worden.  
Rollwitz, 03.05.2007
- (3) Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Rollwitz, 03.05.2007
- (4) Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen in ihrer Sitzung am 03.05.2007 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.  
Rollwitz, 03.05.2007
- (5) Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 03.05.2007 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Rollwitz, 03.05.2007
- (6) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Rollwitz, 03.05.2007
- (7) Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dienstreisen während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann (§ 34 Abs. 6 BauGB), ist am 24.10.2006 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 27 vom 24.10.2006 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 295) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVBl. S. 194) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.11.07 in Kraft getreten.  
Rollwitz, 10.12.2007
- (8) Der katastermäßige Bestand am 11.12.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten in dem Maßstab 1:2500 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Pasewalk, 11.12.2007

# GEMEINDE ROLLWITZ ORTSTEIL SCHMARSOW

## KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ERGÄNZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Rollwitz Bürgermeister, vertreten durch das Amt Uecker-Randowtal, Lindenstraße 32 17309 Pasewalk

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
August-Millich-Straße 1 17023 Neubrandenburg  
Tel.: (0385) 581920 Fax: (0385) 581925

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klops  
Architekt und Stadtplanung

Datum: 02/2007  
Maßstab: 1:2.000