

1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow um einen Bereich am „Eichenweg“ (Flurstücke 68/1 teilweise, 69 teilweise, 7/1 teilweise, 7/2, 7/4 bis 7/7 und 8/2 teilweise der Flur 5, Gemarkung Mölschow)

SATZUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V (LBO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 5 S. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Mölschow vom 19.12.2006 folgende 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ergänzte Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mölschow der Gemeinde Mölschow umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Plan in der Fassung von 12-2006 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen. Dieser beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 1. Ergänzung der Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss der Gemeindevertretung Mölschow zur Aufstellung der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow wurde am 13.06.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 31.07.2006 bis zum 17.08.2006 erfolgt.

Mölschow (Mecklenburg / Vorpommern), den 2.12.06

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Mölschow hat am 26.09.2006 den Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mölschow (Mecklenburg/Vorpommern), den 2.12.06

Der Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2006 bis 24.11.2006 und den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durch Beteiligung gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang in der Zeit vom 04.10.2006 bis zum 20.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Mölschow (Mecklenburg / Vorpommern), den 2.12.06

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Mölschow hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 19.12.2006 behandelt, geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mölschow (Mecklenburg / Vorpommern), den 2.12.06

Der Bürgermeister

Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext wurde am 19.12.2006 von der Gemeindevertretung Mölschow beschlossen und dem Satzungstext wird hiermit ausgeteilt. Die Begründung wurde beiliegend.

Mölschow (Mecklenburg / Vorpommern), den 2.12.06

Der Bürgermeister

Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgeteilt.

Mölschow (Mecklenburg / Vorpommern), den 2.12.06

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow sowie die Stelle, bei der die 1. Ergänzung der Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch Aushang in der Zeit vom 22.12.2006 bis zum 08.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow ist am 09.01.2007 in Kraft getreten.

Mölschow (Mecklenburg / Vorpommern), den 1.9.07

Der Bürgermeister

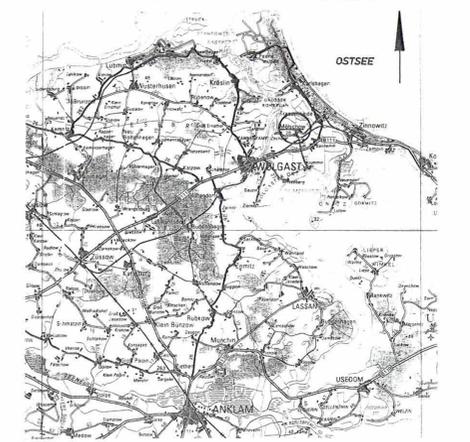
ZEICHENERKLÄRUNG
gemäß der 1. Ergänzung der Satzung

- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow
- Ergänzungsfächen gemäß § 34 (4) 3. BauGB
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Vermaßung in Meter

ZEICHENERKLÄRUNG
gemäß der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- einbezogene Außenbereichsfächen
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 250.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow und der 1. Ergänzung der Satzung

Für die zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in das Satzungsgebiet einbezogenen Außenbereichsfächen besteht im Hinblick auf die Einflügung in die bestehende Bebauung ein Festsetzungsbedarf nach § 34 (4) BauGB in Verbindung mit § 9 (1, 2, 4) BauGB.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 20 (1) BauNVO sind nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Als Ausnahme sind auch Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig, wenn hierdurch keine städtebaulich gestalterische Verschlechterung eintritt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt, in der sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Abweichend von § 22 (2) BauNVO sind nur Gebäude mit einer Straßenfrontlänge von maximal 20 Metern zulässig.

Bei einer Lückenbebauung muss die neu zu errichtende Bebauung den angrenzenden Grundstücken in der Bauflucht angepasst werden.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Als Kompensation für die gemäß der Satzung zulässige Bebauung ist auf den Grundstücken ein Anteil von mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Anpflanzungen sollen als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes dienen.

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Pflanzliste | Bäume: |
| Heckensträucher: | Winter-Linde |
| Schneebere | Spitz-Ahorn |
| Liguster | Bergahorn |
| Gold-Johannisbeere | Eberesche |
| Blau-Johannisbeere | Echte Mehlbeere |
| Haseleuß | Rote Heckenkirsche |
| Blutroter Hirteneigel | Schwedische Mehlbeere |
| Kornelkirsche | Eingriffeliger Rotbom |
| Sparrige Felsenispel | Zweigriffeliger Rotbom |
| Roskastanie | Stiehl-Eiche |
| Hundrose | Hänge Birke |
| Grauweide | Rotbuche |
| Ohrweide | Hainbuche |

- hochstämmige, regionaltypische Obstbäume z.B.:
 Hauszweitsche
 Roter Boskop (Apfel)
 Gravensteiner (Apfel)
 Albrechtapfel (Apfel)
 Oldenburg (Apfel)
 Wilhelmepfel (Apfel)

- Gute Graue (Birne)
 Poiteau (Birne)
 Basses Flaschenbirne
 Knaufs Schwarze (Südkirsche)
 Kassins Frühe (Südkirsche)
 Schwarze Knopel (Südkirsche)
 Leitkauer Sauerkirsche
 Querfurter Sauerkirsche

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher 2 x verpflanzt
- Bäume 2 x verpflanzt der Sortierung 12/14

4. Gestalterische Anforderungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBO M-V (örtliche Bauvorschriften)

4.1 Allgemeines
 Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung, der Änderung oder Erhaltung so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung einfügen.

4.2 Fassadenmaterialien
 Als Fassadenmaterialien sind nur zulässig:
 - verputzte Spritz- oder Kratzputze
 - Sichtmauerwerk in Ziegel oder Klinker

4.3 Dächer
 Dachneigung
 Zulässig sind ausschließlich Sattel-, Wal- und Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 38 - 49°

Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind in Form von Schleppegäuben zulässig, wenn deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht übersteigt, sie zum Ursprung einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten, die Gäuben einer Traufseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen, die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

Dacheindeckung
 In Anlehnung an die bestehende Bebauung dürfen für die Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus:
 - mineralischen und metallischen Baustoffen
 - Schindel
 - Ried
 verwendet werden.

Die Materialien der Dacheindeckung müssen dem örtlichen Allgemeinbild angepasst werden. Als Farben der Dacheindeckung sind Rot bis Rotbraun sowie Anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind redgedeckte Dächer.

Drempel
 Drempel bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante Sparren.

4.4 Garagen
 Der Außenwandfarbton muss mit dem der Hauptfassade identisch sein. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform, Farbgebung und sonstiger Gestaltung einheitlich zu gestalten.

4.5 Einfriedungen
 Einfriedungen von Wohngrundstücken sind zulässig an den Grundstücksgrenzen. An den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind diese in Form von Hecken und Holzlattenzäunen sowie schmiedeeisernen Zäunen - in Anlehnung an vorhandene Einfriedungen - bis zu einer Höhe von 1,0 m zu gestalten.

5. Hinweise der Bodendenkmalpflege

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz v. 25.10.2005, GVBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzungsfassung	12-2006	Schulz	Lange	Maßstab: 1 : 2.500
Entwurf- und Auslegungsfassung	09-2006	Schulz	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	UPEG
Projekt:	Projekt-Nr.:			
1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mölschow der Gemeinde Mölschow um einen Bereich am "Eichenweg" (Flurstücke 68/1 teilweise, 69 teilweise, 7/1 teilweise, 7/2, 7/4 bis 7/7 und 8/2 teilweise der Flur 5 der Gemarkung Mölschow)				
Auftraggeber: Gemeinde Mölschow				
Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel. 038371 260-0, Fax 038371 26026				