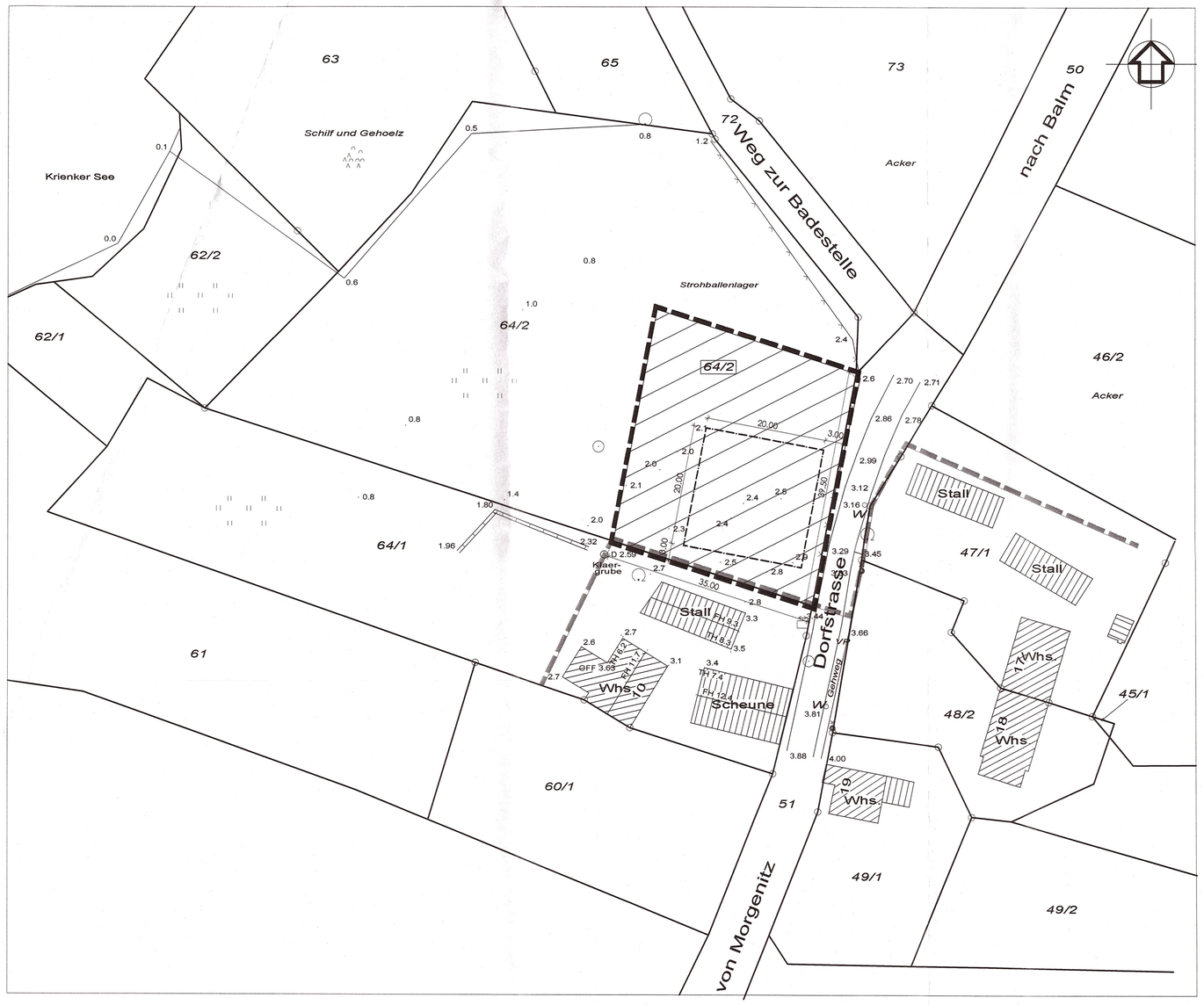
Satzung der Gemeinde Mellenthin über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin

für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

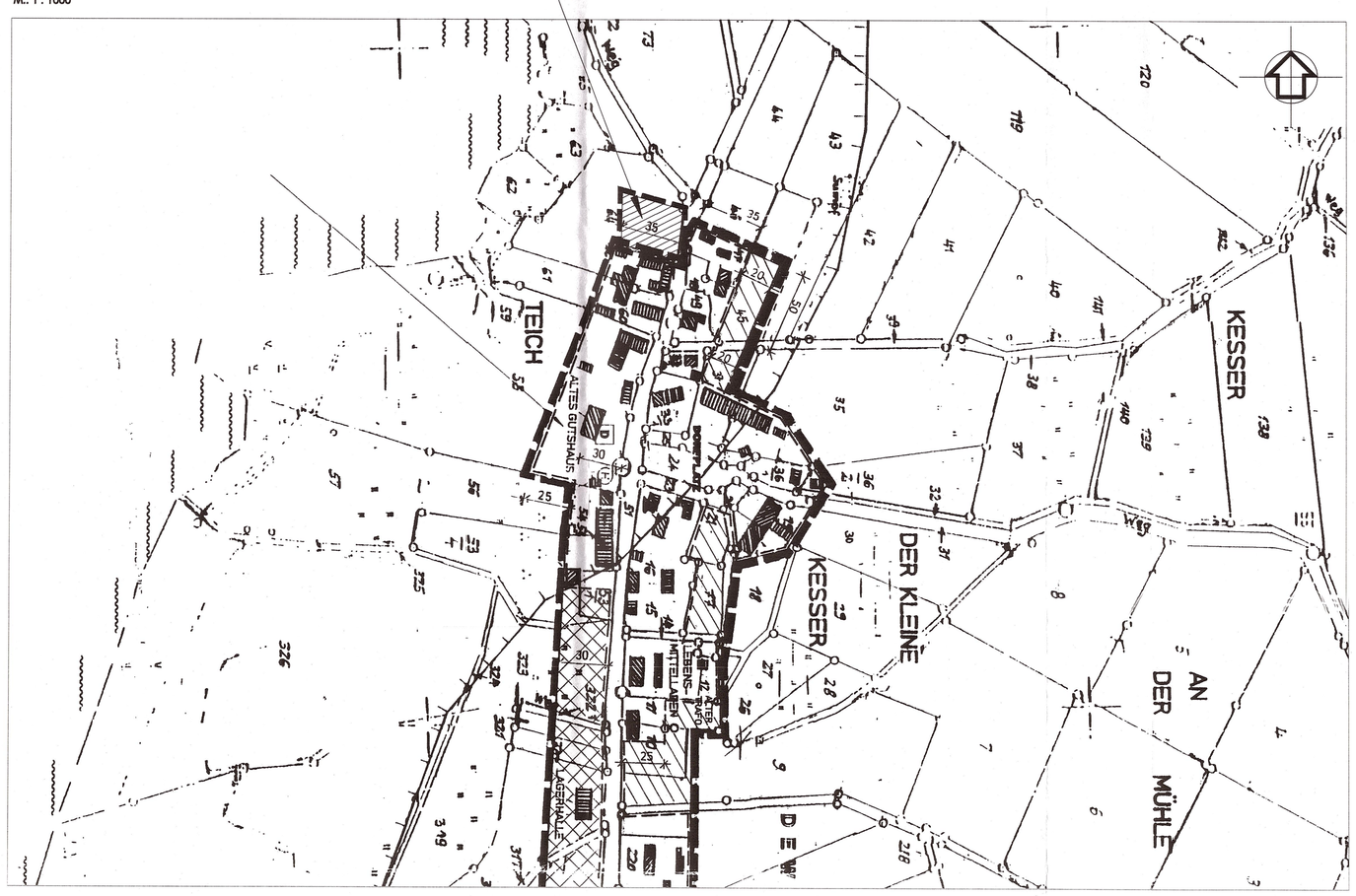
für die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin



Nachrichtlich

Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin *mit* Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung

M.: 1 : 1000



TEXT (TEIL B)

für den Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin
für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Auf der Ergänzungsfläche ist ein Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Das Wohngebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen zu errichten.
(2)
Folgende Anlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden:
- Nebenanlagen
- Nebengebäude, Carports und Garagen
  Einschränkung:
  Nebengebäude, Carports und Garagen sind nicht in den Bereichen zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

3. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)
Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf dem betreffenden Grundstück ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum	(2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.
(2)
Die baulich nicht genutzten Flächen des Grundstückes sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(3)
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
(4)
Die Zufahrt zum Grundstück ist in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenwaben, wassergebundene Decke) auszuführen.

4. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Das Plangebiet liegt gemäß des Lage- und Höhenplanes auf einem Höhenniveau von 2,0 m bis 2,9 m über HN (entspricht 2,20 m bis 3,10 über NHN).
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für das Wohngebäude ist die Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN einzuhalten.
(2)
Für das Wohngebäude ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,10 m NHN) sicherzustellen.
(3)
Eine Unterkellerung des Wohngebäudes ist unzulässig.
(4)
Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie einer etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,10 m über NHN zu gewährleisten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- helle Putzflächen
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss
- Sichtmauerwerk in Rot und
- Glaskonstruktionen.

(2)
Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für das Wohngebäude sind nur gleichgeneigte, symmetrische Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 84 LBauO M-V

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Belange der Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Derzeit sind im Planergänzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich.
Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:

(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Präambel:
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I , S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M -V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Mellenthin vom 11.04.2016 folgende 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow, erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow einbezogene Fläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von 04-2016 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.
Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Mellenthin vom 24.08.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 23.09.2015

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

2.
Die Gemeindevertretung Mellenthin hat am 15.12.2015 den Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

3.
Der Entwurf der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
dienstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 20.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

4.
Die von der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung Mellenthin hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.04.2016 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

6.
Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.04.2016 von der Gemeindevertretung Mellenthin beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

7.
Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 15.04.2016

Der Bürgermeister

8.
Die 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt" am 20.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachungsfrist 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung zur 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow ist mit Ablauf des 20.04.2016 in Kraft getreten.

Mellenthin (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.04.2016

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow	§ 9 (7)	BauGB
Ergänzungsfläche	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3	BauGB
Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
64/2 Flurstücksbezeichnung		
Flurstücksgrenzen		

nachrichtlich

Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin in Angrenzung an das Ergänzungsgebiet	

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin
für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

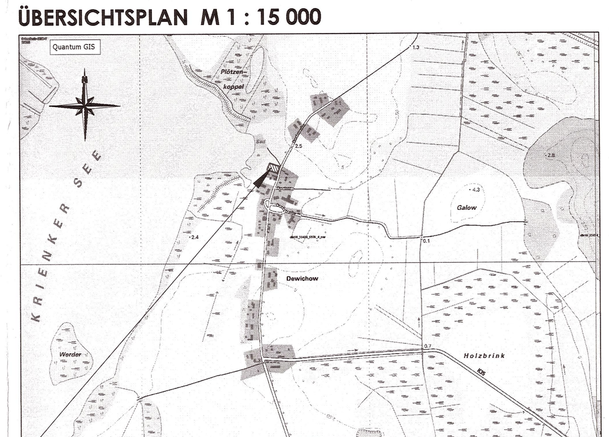
64/1	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenzen
	Gebäudebestand

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern – Greifswald
Gemeinde	Mellenthin
Ortsteil	Dewichow
Gemarkung	Dewichow
Flur	1
Flurstück	64/2 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 15 000



1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Satzungsfassung	04-2016	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	10-2015	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500

Projekt:
1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewichow der Gemeinde Mellenthin
für eine Teilfläche aus Flurstück 64/2, Flur 1, Gemarkung Dewichow im Ortsteil Dewichow

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG