

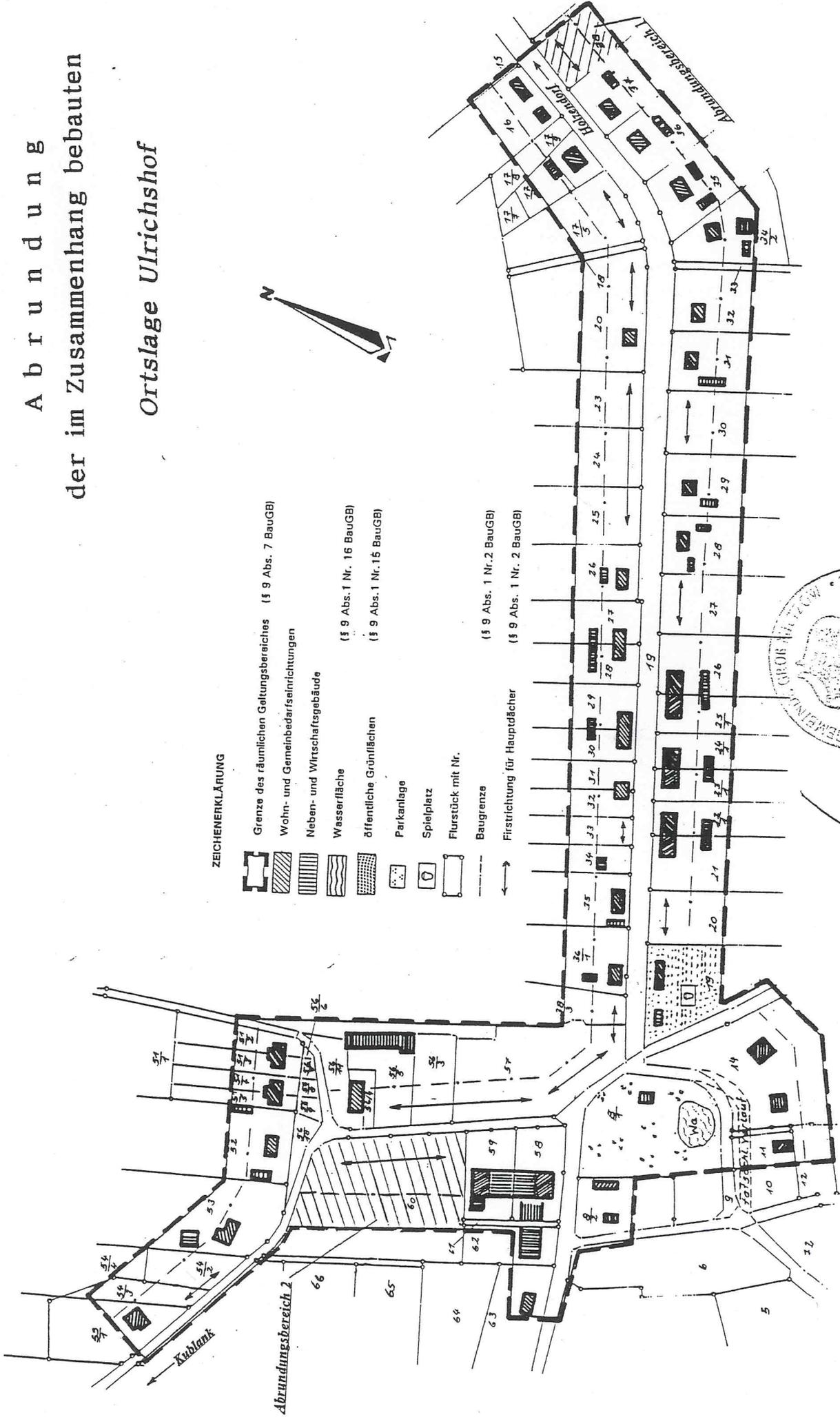
A b r u n d u n g der im Zusammenhang bebauten

Ortslage Ulrichshof



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Wohn- und Gemeindefeinrichtungen
-  Neben- und Wirtschaftsgebäude
-  Wasserfläche
-  öffentliche Grünflächen
-  Parkanlage
-  Spielplatz
-  Flurstück mit Nr.
-  Baugrenze
-  Firstrichtung für Hauptdächer



Kiefel
Kiefel
Bürgermeister

Datum:
17.02.1999

Gestalterische Festsetzungen

nach § 86 LBauO M-V

• Hauptgebäude

Geschossigkeit: 1-geschossig (mit ausgebautem Dachgeschoß) Gauben zulässig

Dachform: zulässig sind Satteldach und Krüppelwalmdach

Dachneigung: 35 bis 48°

Dachdeckung: *Hartdeckung in den Farben*
• rot, braun, rotbraun und anthrazit bzw. granit

Fassade: In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei Nebengebäuden anzuwenden.

• Nebengebäude:

sind in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen und können seitlich sowie im hinteren Bereich angeordnet werden. Als Garagen sind ebenfalls Fertigteilgaragen und Carports zugelassen. (Zulässigkeit entsprechend der Landesbauordnung M-V)

• Gasbehälter und

Antennenanlagen:

sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig. Gasbehälter sind zusätzlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

• Einfriedungen:

von Vorgärten sind nur als Holzzäune oder als natürliche Hecken zulässig, Einfriedungen an der Grenze zur freien Landschaft hin sind durch freiwachsende Heckenpflanzungen einheimischer Laubarten zu begrünen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,0 m hoch zulässig.

• Gestaltung:

der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V): Vorgartenflächen sind größtenteils unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 20 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Als Vorgarten wird die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukante bezeichnet. Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten in eigener Zuständigkeit gärtnerisch zu gestalten. (§ 86 Abs. 1 Ziff. 6 i.V.m. § 8 Abs. 1 LBauO M-V).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. Erhaltungsgebot

- * Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Pflanzbindungen zur Sicherung des Bestandes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume mit mehr als 30 cm Stammumfang in 1 m Höhe über die Bodenfläche sind zu erhalten.

Dies gilt auch für Obstbäume einschließlich Walnuß und Eßkastanie und für vorhandene Hecken, deren Höhe 100 cm und Breite 80 cm übersteigt.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, sind verboten.

Grundstückszufahrten sind so zu planen, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Bäume durch Flächenversiegelung ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 8 a BnatSchG).

2. Anpflanzgebot

- * Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
- Für neu zu bebauende Grundstücke ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:
 - 30 m² Strauchpflanzung, 2 x verpflanzte Qualität ohne Ballen, bestehend aus mindestens 2 Straucharten (Flieder, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Spierstrauch o.ä.)
 - 1 Baum, 2 x verpflanzte Qualität, Stammumfang 10 – 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen vorzunehmen. (Eiche, Linde, Kastanie, Buche, Esche, Walnuß einschließlich hochstämmige Obstgehölze). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 8 a Abs. 1 BnatSchG)
- Für eine Bebauung der Flurstücke 23, 24 und 25 auf Flur 2 ist nach dem erforderlichen Fällen von Pappeln als Ersatzpflanzung eine 2- bis 3-reihige Heckenpflanzung in aufgelockerter Form unter Verwendung von ökologisch wertvollen Laubgehölzen (vereinzelt Wildobstsorten) als Begrenzung der Grundstücke zum freien Landschaftsraum vorzusehen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu regeln.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 2 Jahre nach Einzug auszuführen.

Begründung
zur
Klarstellungs- und Abrundungssatzung
Ortsteil Ulrichshof

1. Grundlagen

Die Gemeinde Groß Miltzow hat zur Absicherung des dringenden Wohnbedarfs der Gemeinde Groß Miltzow und unter Berücksichtigung einer effektiven Baulandnutzung am 21.07.1994 beschlossen, für die Ortslage Ulrichshof eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung zu erarbeiten und damit im vereinfachten Verfahren, Bauland für vorhandene Bauanträge zu schaffen.

Dabei sollte eine Schließung der vorhandenen Baulücken entlang der Ortsdurchfahrt sowie eine Abrundung unter Einbeziehung der durch Abriß alter Bausubstanz am westlichen Ortsrandbereich verfügbaren Grundstücke erfolgen.

2. Nutzungsstruktur

Der Ort Ulrichshof liegt östlich von Neubrandenburg, nahe der Landstraße L 281. Direkt durch die Ortslage verläuft die Kreisstraße Nr. 46.

Der Ursprung von Ulrichshof geht bis in die erste Hälfte des 18. Jahrhunderts zurück. Damals wurde die „Meierei Ulrichshof“ durch den Generalleutnant Ulrich v. Dewitz erbaut, wo in der Regel Schaf- und Rinderhaltung betrieben wurde.

Bereits 1793 ist Ulrichshof im Staatskalender für Mecklenburg-Strelitz aufgeführt. Diese Meierei befand sich (aus Richtung Oertzenhof sehend) links der damals noch nicht vorhandenen Bahnstrecke nach Neubrandenburg, etwas weiter hinter den heutigen Siedlungshäusern.

Nachdem das alte Ulrichshof abbrannte, wurde das Dorf dann dort aufgebaut, wo wir es heute finden.

Im Jahre 1889 lag es bereits an seiner heutigen Stelle mit 65 Einwohner.

Heute leben in Ulrichshof 140 Einwohner (Stand Januar 1997), davon 27 im dazugehörenden Ausbau nahe Oertzenhof.

Damit zählt Ulrichshof zu den kleinen Dörfern des Kreises Mecklenburg-Strelitz. Der im Zusammenhang bebaute Ort ist durch die vorhandene Bebauung eindeutig abgegrenzt (Anlage 2).

Wir finden hier beidseitig der Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnbebauung.

In Ulrichshof ist im Sommer 1995 die Ortsdurchfahrt mit beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung einschließlich aller Nebenanlagen erneuert worden.

Somit ist der gesamte Ort an die zentrale Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des „Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Strasburg“ angeschlossen.

Gleichzeitig ist für alle Haushalte und Baulücken die Zuführung für Elektroenergie erneuert sowie der Anschluß an das Telekomnetz geschaffen worden.

Damit sind entscheidende Voraussetzungen für weitere Bebauungen gegeben.

Planziel ist die Abrundung des Dorfes zur Schaffung von Baurecht für dringenden Wohnbedarf sowie zur Verdichtung vorhandener Baulücken unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke, wobei die Ortsstruktur erhalten bleiben soll.

Somit wird die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortes

„Ulrichshof“ mit Einarbeitung von Festsetzungen neu festgelegt.

Im Osten und Nordwesten werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen.

Für die Abrundungsflächen sind Traufstellungen und eine klare straßenbegleitende Aufreihung typisch, wobei die beidseitige Bebauung jeweils bis zum Ortsrand fortgeführt werden soll.

Ulrichshof übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes, wobei gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten nicht auszuschließen sind.

Entsprechend der vorhandenen Bausubstanz ist es als Dorfgebiet einzustufen.

3. Hinweise

Alle künftigen Wohngebäude sind nach der seit 1995 gültigen Wärmeschutzverordnung zu errichten.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen bzw. an geeigneten Stellen versichern zu lassen.

Bei allen Baudurchführungen ist der Bodenaushub (Mutterboden) generell der Wiederverwendung zuzuführen.

Eine geordnete Abfallentsorgung ist zu garantieren.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bei allen Wohnungsbauvorhaben die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, daß von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen.

Die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind zu beachten.

Bei der weiteren Bebauung von Grundstücken ist das vorhandene und zu entwickelnde Freiflächensystem zu beachten.

Dabei sind Alleen und einseitige Baumreihen gemäß § 4 NatSchG M-V geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 18 BNatSchG.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, sind verboten.

Die Grundstückszufahrten sollten daher so geplant werden, daß Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches der Bäume durch Flächenversiegelungen ausgeschlossen werden.

Bei der Planung künftiger Bauvorhaben hat auf Anregung der EMO

- ♦ zur Einhaltung der vorgeschriebenen Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen
- ♦ zur Sicherung der Standsicherheit der bestehenden Freileitungsmasten
- ♦ zur Meidung des Gefahrenbereiches
- ♦ zur Vermeidung der Kabelfreilegung

- ♦ zur Sicherung, daß kein Überbau der Leitungen erfolgt und daß in unmittelbarer Kabelnähe Handschachtung zu erfolgen hat, mindestens 1 Woche vor Baubeginn eine Abstimmung mit der EMO AG, Betriebsstelle Woldegk, Sitz Strasburg, 1. Siedlungsweg 5 zwecks Einweisung zu erfolgen.

Die Gesellschaft für kommunale Umweltdienste (GKU Strasburg) ist bei geplanten Bauvorhaben generell zu beteiligen, um die in Verantwortung der GKU befindlichen unterirdischen Wasserversorgungs- sowie Schmutzwasserleitungen zu sichern. Desweiteren haben zur Vermeidung von Beschädigungen an Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sich die Bauherren vor Baubeginn bei der Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Baubezirk 21, 17033 Neubrandenburg-Tannenkrug über die genaue Lage dieser Anlagen zu informieren und einweisen zu lassen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist.

Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19 g bis 19 l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten.

Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

ist dem Antragsteller aufzugeben, diese anzuzeigen und Auskünfte darüber gemäß § 11 Abs. 4 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) an den Landrat als zuständige Behörde zu geben.

Da das Altlastenkataster des Landes M/V noch nicht erstellt ist und die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen und –standorte in der Zuständigkeit der Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte liegt, sollte zu Bauvorhaben das Umweltamt des Landkreises konsultiert werden.

4. Erläuterungen zum Abrundungsplan

Die „Baugrenze“ wurde dicht hinter die Hauptgebäude (ca. 8 m hinter der Rückfront) gelegt, um eine rückwärtige Bebauung mit Wohngebäuden zu unterbinden, d.h. Nebengebäude außerhalb sind zulässig.

Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe wäre dorfuntypisch und bringt komplizierte Erschließungsprobleme mit sich.

Die Abgrenzungslinie begrenzt nicht die Tiefe des Grundstückes, sondern nur den, durch Haupt- bzw. Wohngebäude, bebaubaren Teil.

Außer den Abrundungsflächen werden markante Baulücken in der Ortslage ausgewiesen, um so einen einheitlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung des Neubaus zu schaffen.

Mit dem Abrundungsplan und den Festsetzungen wird die städtebauliche Einordnung geregelt, für den Fall, daß eine Bebauung stattfindet.

4.1. Lückenschließungen

Nach dem Abriß von 2 Wirtschaftsgebäuden im Frühjahr und Sommer 1995 stehen nachfolgende Grundstücke für Wohnbebauungen zur Verfügung.
Für die Flurstücke 56/5, 56/3, 57 und 38/3 werden Einzelhäuser vorgesehen.
Auf dem Flurstück 57 können dazu 4 Baugrundstücke, die zum Flurstück 38/3 hin erweiterungsfähig sind, angeboten werden.
Unmittelbar am Kurvenbereich zwischen Flurstück 36/1 und 57 könnte (durch Erweiterung von 38/3 in Richtung 57) ein weiteres Baugrundstück entstehen.

Das Flurstück 8/1 (ebenfalls am Kurvenbereich gelegen) ist gegenwärtig mit einem kleinen und nicht mehr nutzungsfähigen Nebengelände bebaut, welches abgerissen werden sollte.

Die somit verfügbare Fläche, mit dem wertvollen, das Dorfbild prägenden Gehölzbestandes (Robinien, Eichen u.a.), und dem integrierten Biotop könnte zusammen mit dem Flurstück 6 durch Ergänzungspflanzungen zu einem ökologisch wertvollen und gleichzeitig für das Dorf attraktiven Bereich entwickelt werden.

Die vorgesehene Bebauung auf den Flurstücken 23, 24 und 25 ist mit einer Beseitigung der nach § 4 (1) LNatSchG M-V geschützten Pappelreihe verbunden.
Der Umfang entsprechender Ersatzpflanzungen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu regeln.
Hier sollte eine zwei- bis dreireihige Heckenpflanzungen in aufgelockerter Form unter Verwendung von ökologisch wertvollen Laubgehölzen (vereinzelt Wildobstarten) als Begrenzung der Grundstücke zum freien Landschaftsraum erfolgen.

4.2. Abrundungsbereich 1

Am nordöstlichen Ortseingang (aus Richtung Holzendorf) könnte noch ein Eigenheimstandort für das Flurstück 38 vorgesehen werden.

Die Anordnung des Wohnhauses sollte vorzugsweise analog der vorhandenen Bebauung in Traufstellung zur Ortsdurchfahrt erfolgen.

Diese Fläche ist voll erschlossen und soll damit dem Innenbereich zugeordnet werden.

4.3. Abrundungsbereich 2

Wie im Abschnitt 1 „Grundlagen“ bereits erwähnt, sowie in Anlage 1 ersichtlich, ist auf dem Flurstück Nr. 60 ein größeres Wirtschaftsgebäude (Objekt 1) abgerissen worden.

Die somit entstandene Baulücke soll nach einer entsprechenden Teilung für Wohnbebauungen vorgesehen werden.

Wie das Flurstück 60 ist auch Flurstück 67 (67/1 u. 67/2) gegenwärtig noch unbebaut. Da in diesem Dorfteil eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll dieser Bereich entsprechend den hier vorhandenen dörflichen Strukturen abgerundet bzw. verdichtet werden.

Unter dem Aspekt der sinnvollen Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung (in Pkt. 2 umfassend erläutert) will man einen harmonischen Abschluß des westlichen Ortsrandes in Richtung Kublank schaffen.

FLÄCHENBILANZ
ZUR ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE ULRICHSHOF

FÜR DIE BISHER NICHT BEBAUTEN FLURSTÜCKE
(Nr. 60, 57, 38 / 3, 33, 25, 24, 23, 17 / 5, 38, 30, 27, 20)

Nach dem „Hessischen Modell“ ist die Kompensationsberechnung wie folgt vorzunehmen:

Nutzungs- Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn. Sp. 3	nach Maßn. Sp. 4	vorher Sp.2 x Sp.3 Sp. 5	nachher Sp.2 x Sp.4 Sp.6
Schotter-, Kies-, Sandfl., -Wege, -Plätze	6	9.996	0	59.976	
Intensivrasen	10	592	0	5.920	
Ackerland	13	5.190	0	67.470	
Weideland	21	4.146	0	87.066	
Ruderalflur kurzleb.	23	1.230	0	28.290	
Baumgruppe*	33	200	s. u.	6.600	
Ausgleich					
Versiegelte Fläche (GEZ 0,3)	3		6.406		19.206
Baumgruppe **	33		285		9.405
Hecke***	27		1.440		38.880
Zier- und Nutzgarten	20		12.743		254.860
SUMME		21.354	21.354	255.322	322.351

Mit den vorgeschlagenen und in der oberen Tabelle berücksichtigten Maßnahmen kann die Bebauung und die Abholzung der Pappelreihe kompensiert werden.

* Die vorgesehene Bebauung auf dem Flurstück 23 ist mit einer Beseitigung der nach § 1 (7) LnatSchG M – V geschützten Pappelreihe verbunden.

** Entlang der Straßenfront sind je 30 m Frontlänge mindestens zwei heimische, standorttypische Laubgehölze (Eiche, Linde, Buche, Esche, Walnuß, Obstgehölze), in der Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm, mit Ballen, zu pflanzen.

Berechnungsgrundlage: 570 lfm. Straßenfront : 30 m = 19 Bäume X 15 m² je Baum

*** An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern (Flieder, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hartriegel o.ä.) Anteil an in einer Wuchsbreite von 3 m anzupflanzen.

Berechnungsgrundlage: 480 lfm. rückwärtige Grundstücksgrenzen X 3 m = 1.440 m²

Zu beachten wäre gemäß §8a Abs. 6 BNatSchG : „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind nicht als Eingriff anzusehen, soweit sich aus Absatz 4 Satz 4 nichts anderes ergibt.“

SATZUNG

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG der **Gemeinde Groß Miltzow** über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des **Ortes Ulrichshof**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) i.d.F. Bekanntmachung der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622) und des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.02.1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für das Gebiet "Ulrichshof" bestehend aus der Planzeichnung „Abrundungsplan“ mit den textlichen Festsetzungen „Anlagen 1, 2 und 3“ erlassen :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt:
- (2) Die beigefügte Planzeichnung (Abrundungsplan) mit dem Text (Anlagen 1, 2 und 3) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB; dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a Bau-MaßnG nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz in Kraft.

Groß Miltzow

17.2.1999



Kiefel
Bürgermeister

