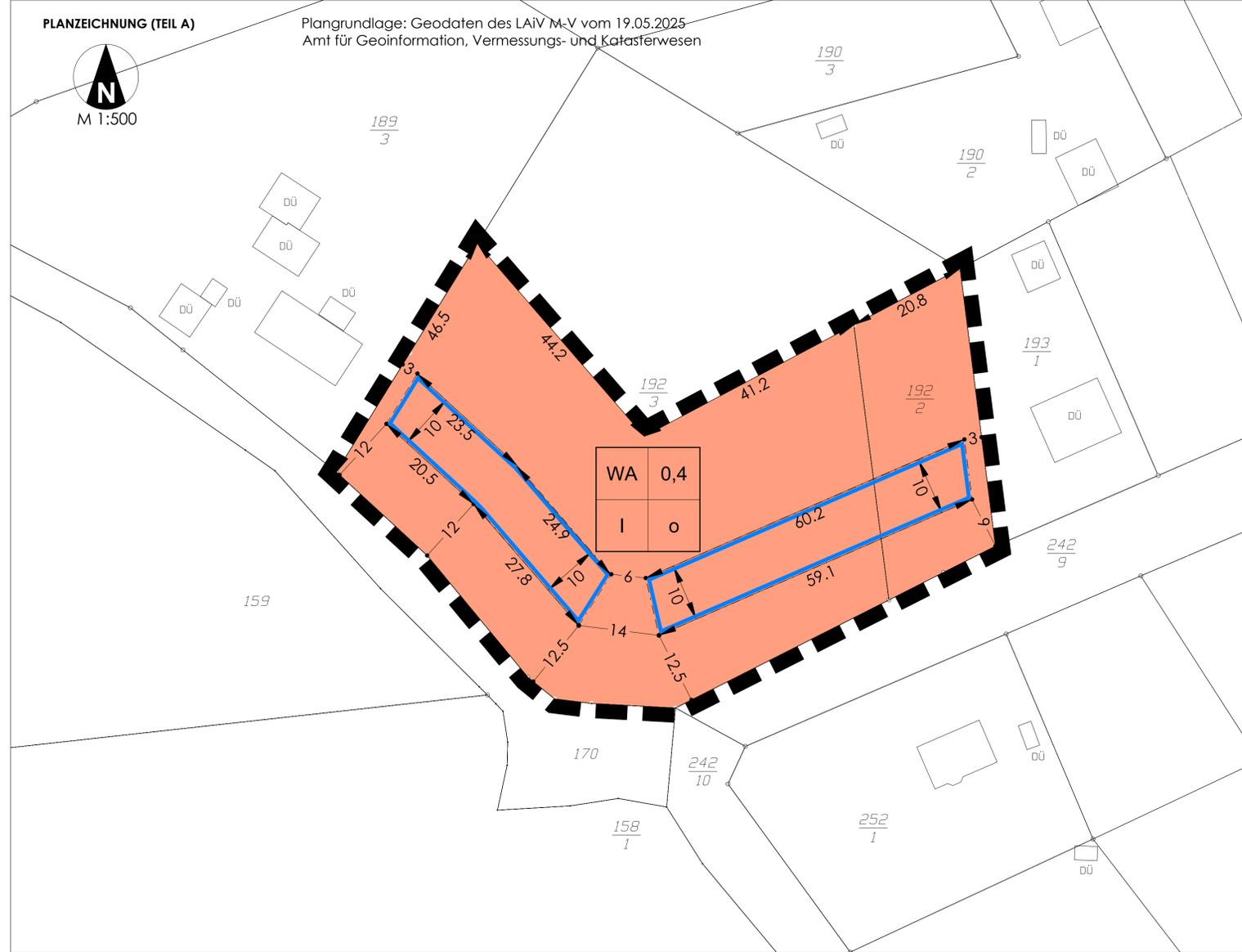


SATZUNG DER GEMEINDE MESEKENHAGEN

über die Innenbereichssatzung (Ergänzungssatzung) für den Ortsteil Groß Karrendorf der Gemeinde Mesekenhagen



PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	0,4
I	o

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
Vollgeschosse, Höchstmaß: 1
Bauweise: Offene Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahme

- 11611 Flurstücksnummer
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze
- 10— Bemaßung (Abstände)
- 10 Bemaßung (Flächenaußenmaße)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- Grundstücke sind einzufrieden. Die Einfriedung kann als Hecke und/oder Zaun erfolgen.
- Dächer sind als Satteldächer in einem Winkel von 23° zu errichten.
- Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (BGBl. I, S. 1353) und der BauNutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Mesekenhagen vom ... die folgende Satzung über die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf der Gemeinde Mesekenhagen, auf einer Teilfläche des Flurstücks 192/3 (Teilfläche) und auf dem Flurstück 192/2, der Flur 1, Gemarkung Karrendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mesekenhagen vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie in der Zeit vom bis zum über das Bau- und Planungsportal M-V und in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Landhagen unter www.Landhagen.de.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Landhagen, auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de in der Zeit vom bis zum sowie in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Landhagen unter www.Landhagen.de durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Entwurf der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf sowie die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Landhagen, auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de sowie auf der Internetseite des Amtes Landhagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Innenbereichssatzung unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite des Amtes Landhagen bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressionsansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel) Öffentl. besteller Vermesser/FD Kataster des Landkreises Vorpommern-Greifswald

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die Satzung über die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Mesekenhagen über die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite des Amtes Landhagen 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf ist am in Kraft getreten.

Mesekenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.
- 2.1 Zulässig sind ein Vollgeschoss und ein Drempl von 1,70 m.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Gestaltungen der Gebäude haben sich der Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen (Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 BauGB).
4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb der Mischgebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
- 5.1 Auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Blühenanteil zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.
- 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.3 Der Gebäudeabbruch, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.4 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist in dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf keine Bodendenkmäler betroffen. Um die Arbeiten notwendigerweise baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vorpommern-Greifswald den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unartificialer Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenemissionen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 BodSchG M-V).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverfächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereinigungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich befinden sich Waldflächen. Die Waldumwandlung soll mit Beginn ausführender Planung über Okopunkte abgeglichen werden. Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung der Innenbereichssatzung sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Greifswald durchzuführen bzw. zu beantragen.

Die der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Karrendorf zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind im Amt Landhagen, Theodor-Körner-Straße 36, 17498 Neuenkirchen, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

SATZUNG DER GEMEINDE MESEKENHAGEN

über die Innenbereichssatzung (Ergänzungssatzung) für den Ortsteil Groß Karrendorf



Lage des Geltungsbereichs, nicht maßstabsgetreu. Quelle: Geo-Basis-DE/M-V 2025