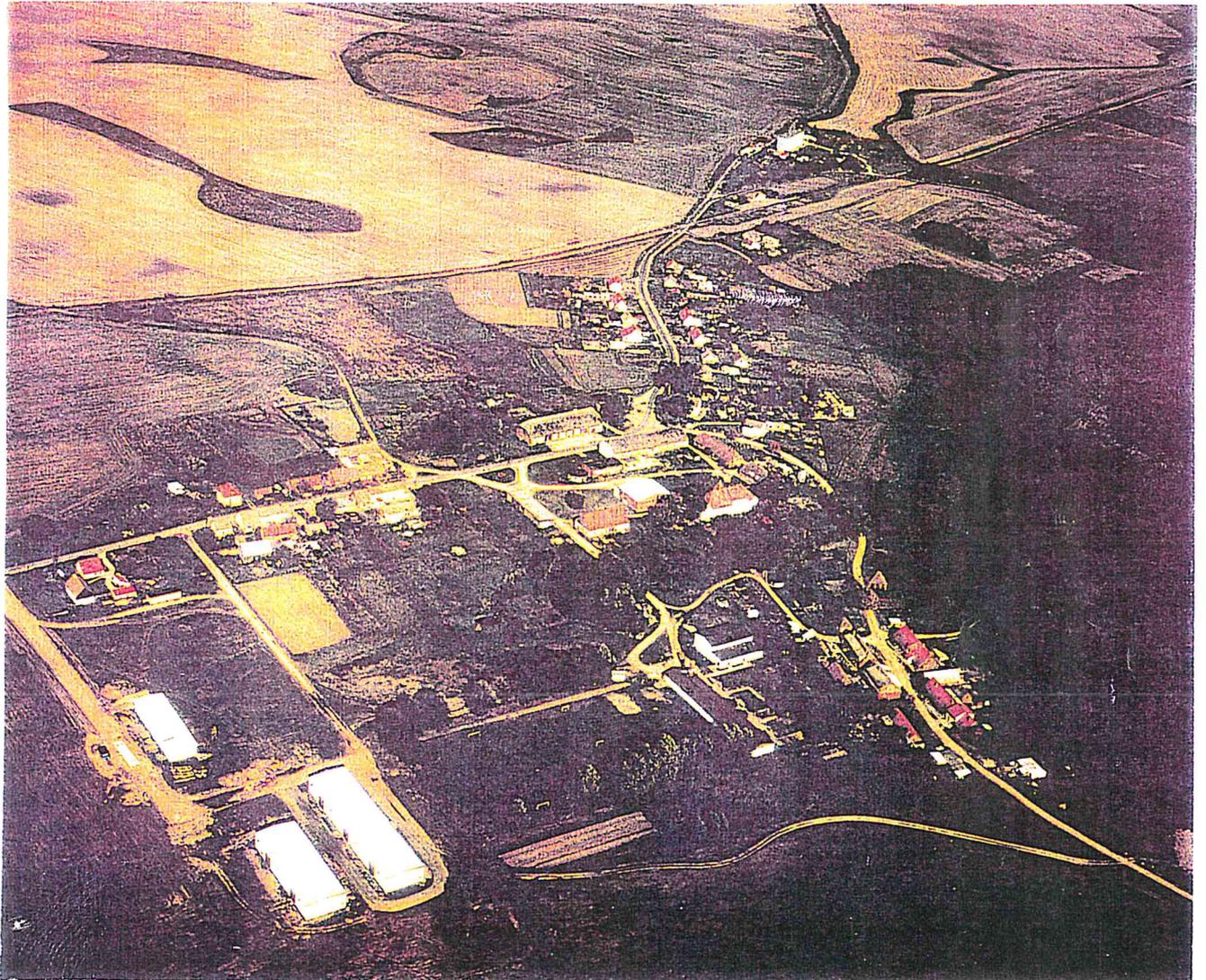


GEMEINDE CARPIN

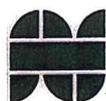
Ortsteil Bergfeld

Satzung nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.1 und Nr.3 BauGB i.V.m. §4 Abs.2a BauGB - MaßnahmenG für das Gebiet "Bergfeld" und über örtliche Bauvorschriften nach §86 Abs.4 LBauO M-V



Auftraggeber: Amt Neustrelitz-Land
Gemeinde Carpin
Kirschenallee 27
17235 Neustrelitz

Auftragnehmer: **A&S -architekten & stadtplaner GmbH**
A.-Mlarch-Str.1, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 5810215



Planverfasser:
Dipl.Ing. R. Niefiedt

Datum: 13.06.1996



**GEMEINDE CARPIN
KREIS MECKLENBURG-STRELITZ**

ORTSTEIL BERGFELD

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet „Bergfeld“ und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBau O M-V

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Die Gemeinde Carpin liegt ca. 15 km östlich von Neustrelitz (Mittelzentrum). Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Carpin, Bergfeld, Goldenbaum und Georgenhof sowie einzelne Wohnplätze. Bergfeld liegt ca. 3 km östlich von Carpin und in nördlicher Randlage zum Müritz-Nationalpark. Bergfeld ist über die Kreisstraße Nstr. 9 an die B 198 angebunden. Der Ort wird nordöstlich von der Bahntrasse Neustrelitz-Feldberg berührt.

Von der Anlage her ist Bergfeld ein Gutsdorf. Aus der Anordnung der Gebäude geht hervor, daß das alte Gut südlich der Ortsdurchfahrt Nstr. 9 im Bereich der Kurve lag. Nach 1945 wurde Bergfeld aufgesiedelt parallel zur Kreisstraße in Richtung Bahn. Bergfeld ist Schulstandort (1. - 4. Klasse). Zum Einzugsbereich gehören die Gemeinden Carpin, Grünow und Rödlin.

Planungsabsicht der Gemeinde ist, auch Bergfeld zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Laut Entwurf Flächennutzungsplan vom 10.11.1994 ist die Entwicklung in der Mischstruktur angedacht.

In Bergfeld sollen vor allem die Baulücken aufgefüllt werden. In der Ortslage liegt eine größere unbebaute Fläche. Es liegen Bauanfragen in der Gemeinde vor.

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschuß für die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Bergfeld“ gefaßt.

Die Grenzen für die bauliche Entwicklung sollen in der Satzung eindeutig festgelegt und Baurecht für anstehenden Wohnbedarf geschaffen werden. Es sollen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften erlassen werden (siehe Teil B Satzungsplan).

Bei der Ausgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind einzelne Grundstücke an den Ortsaus- bzw. Ortseingängen mit berücksichtigt worden; an der Ortsdurchfahrt sind 2 Baulücken vorhanden. Die Kennzeichnung dieser Bereiche erfolgt als Abrundungsbereich Nr. 1 - 5. Die große unbebaute Fläche im Zentrum der Ortslage ist als Abrundungsbereich 6 gekennzeichnet. In den einzelnen Abrundungsbereichen sind Baugrenzen ausgewiesen. Sie sind in Flucht zu vorhandenen Gebäuden angeordnet bzw. sind Abstände zu Flurstücksgrenzen bzw. zu Straßen oder Wegen vorgegeben.

Nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in den Abrundungsbereichen 1 und 6 nur Wohngebäude zulässig. Diese Bereiche sind den erweiterten Abrundungen zuzuordnen. Nach § 8 a BNatSchG sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen (siehe Planzeichnung). Festgelegt ist das Pflanzen vorwiegend einheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher.

Im folgenden dazu eine Pflanzliste/empfohlene Gehölzarten:

Bäume:

Feldahorn	Acer Campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Ohrweide	Salix aurita

Die Ortslage Bergfeld besitzt durch ihre aufgelockerte Bebauung relativ viele Grünbereiche. Diese bestimmen den Charakter des Ortes maßgeblich mit.

An der Dorfstraße am Weg zur Schule soll auch zukünftig der Freiraum erlebbar sein.

Teilflächen des Flurstückes 65 werden verbindlich als Grünfläche festgesetzt, der Göpel bleibt im Freiraum erhalten. Eine Neubebauung in erster Reihe zur Straße im Bereich der Flurstücke 61/1 und 61/2 soll nicht gestattet sein und diese typische Vorgartensituation erhalten bleiben. In den textlichen Festsetzungen ist dies entsprechend berücksichtigt, der Bau von Nebengebäuden, Garagen ... soll möglich sein.

Das Unterdorf ist vom Oberdorf durch einen „Grünbereich“ getrennt. Es sollten hier aber grundsätzlich auch Bebauungen möglich sein. Festgelegt ist aber, daß die schützenswerten Gehölze zu erhalten sind und besonders auf den Flurstücken 57, 58, 72 und 73. Die Flurstücke 59 und 60 sind bereits zum Zwecke der Bebauung geteilt worden. Auf den Flurstücken 72 und 73 wird eine Bebauung nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig. Im Zusammenhang mit einer Bebauung und den Abrundungsbereichen 2 - 5 und ganz besonders am Standort 4 (Bahn) sollten zur freien Landschaft ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Alle neuen angepflanzten Gehölze sind zu pflegen.

Der Abrundungsbereich 4 liegt in Nachbarschaft zu Gleisanlagen der Deutschen Bahn (Abstand ≥ 25 m). Auf dieser Nebenstrecke verkehren zwischen 6.00 - 22.00 Uhr 7 Regionalbahnen und zwischen 22.00 - 6.00 Uhr 1 Regionalbahn mit Geschwindigkeiten von 50 km/h. Die für „Dorfgebiete“ geltenden schallschutztechnischen Orientierungswerte werden eingehalten.

Die möglichen ergänzenden Bebauungen sind über die vorhandenen Straßen und Wege erschlossen; die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich gesichert werden. Im Bereich 6 sind Trinkwasserversorgungsleitungen zu verlegen, die entstehenden Kosten werden anteilig den Bauherren in Rechnung gestellt.

Zu berücksichtigende Anlagen der Telekom sind im einzelnen in der Verfahrensakte einzusehen.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the official seal.