GEMEINDE NEU KÄBELICH
Ortsteil Neu Käbelich – Dorf

M 1:1000

Bestand und nachrichtliche Übernahme bzw. Kennzeichnung

- Wohngebäude
- Nebengebäude/ Gewerbe
- Erschließungsstraßen/-wege
- Böschungen
- Zaun
- Laub-/Nadelbaum
- markanter Einzelbaum/ Allee
- D denkmalgeschütztes Einzelobjekt bzw. Anlage lt. vorläufiger Denkmalliste
  1 - Dorfstraße 26 (Schule mit Stallscheune)
  2 - Gutsanlage mit: Gutshaus, Park, Kuhstall, Scheune, Schmiede, Stallspeicher)
- Höhenfestpunkt (ungefähre Lage)
- einzuhaltender Bebauungsabstand zum Graben
- 34 Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummer
- 1 Nummer der Abrundungsbereiche
- erweiterte Abrundung nach §4 Abs.2a BauGB-MaßnahmenG

Planfestsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Anpflanzgebot für Bäume (Standort örtlich anpassen in Abhängigkeit von Grundstückszuschnitt bzw. von Leitungstrassen)

Hinweise:

1. Die einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer neuen Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege.
2. Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind zu beachten, die Leitungsbestände sind in der Verfahrensakte einsehbar.
   Geplante Baumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
3. Es kann davon ausgegangen werden, daß keine relevanten baugrundbedingten Probleme zu erwarten sind.
4. Zufahrten und Anbindungen an die Kreisstraße 46 sind beim Tiefbauamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz zu beantragen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. nach § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmen G

Im Bereich der Abrundung 2 a sind nur Wohngebäude zulässig.

II. nach § 9 BauGB

1. Lückenschließungen und Bebauungen innerhalb der gekennzeichneten Abrundungsflächen sind einreihig zur Erschließungsstraße anzuordnen.
2. Die Anordnung der Giebel bzw. Traufen hat bei geradem Straßenverlauf parallel zu den Erschließungsstraßen zu erfolgen.

III. Festsetzungen für Ausgleich, Ersatz oder Minderung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 BauGB und nach § 8 a BNatSchG

1. Auf allen Abrundungsstandorten sind am Übergangsbereich zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe nachfolgende Pflanzliste) anzulegen. Die vorhandenen Obstgehölze sind mit einzubeziehen und es sind ergänzend neue Obstgehölze mit anzupflanzen.
   Der Anteil Nadelgehölze darf 10 - 20 % betragen.
   Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Feldahorn	Hartriegel
Bergahorn	Hasel
Hainbuche	Weißdorn
Esche	Pfaffenhütchen
Sommerlinde	Schlehe
Spitzahorn	Hundsrose
Stieleiche	Schneeball
Traubeneiche	Wolliger Schneeball
Vogelkirsche	Heckenkirsche
Wildapfel	Faulbaum
Traubenkirsche	Salweide
	Ohrweide

2. Auf Grund des exponierten Standortes ist im Abrundungsbereich 2 a eine geschlossene, aber abwechslungsreiche Gehölzpflanzung vorzunehmen. An den anderen Standorten sind die Pflanzungen in Gruppen anzuordnen (keine einheitlichen geschlossenen Pflanzbindungen), um die Wirkung des Gutsdorfes zu unterstreichen.
3. Am südlichen Flurstücksrand des Flurstückes 7 (Flur 1) ist eine Heckenpflanzung aus Hainbuche ~~oder Hasel~~ (geschnittene Hecke!) ~~anzulegen~~ oder Hasel anzulegen.
4. Im Abrundungsbereich 2 a sind pro Grundstück mindestens 1 Linde an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zu pflanzen. Es ist Ballenware zu verwenden.
5. Im Abrundungsbereich 4 (Flurstücke 62/1, 62/2 und 62/3) ist der Obstbaumbestand durch Neupflanzungen (mindestens 2 Obstbäume pro Grundstück) zu ergänzen. Als Begrenzung zur Erschließungsstraße kann wieder eine Hainbuchenhecke entstehen. Im Bereich der Vorflächen zur Erschließungsstraße ist das Anpflanzen von Koniferen nicht gestattet.
   Entlang des Grabens ist nur eine Heckenpflanzung aus Hasel zulässig.

IV. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

1. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 33° - 45° in den Farben rot, rotbraun, braun und ausnahmsweise in anthrazit. Reetdächer sind unzulässig.
2. Zulässig ist die Ausbildung von Fassaden in Putz, Mauerwerk und Holz. Zulässig ist nur rot/rotbraun bzw. rotgelbes Mauerwerk/Verblendmauerwerk.
3. Zulässig ist maximal eine Höhe von 0,7 m OK Erdgeschoßfußboden über Niveau Straßenachse vor Mitte Haus bzw. über Terrain vor Mitte Haus (Straßenseite). Zulässig sind Drempellösungen bis zu einer Drempelhöhe von maximal 0,7 m.
4. Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Straßen sind maximal in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Betonmauern sind unzulässig.

PLANZEICHNUNG (Teil A)

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan mit Katasterübersicht vom 21.04.1993 der LS Vermessungs-Service GmbH Neubrandenburg

Satzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG und § 86 Abs. 4 LBauO M-V

der Gemeinde Neu Käbelich über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet "Neu Käbelich-Dorf"

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 26.09.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet "Neu Käbelich-Dorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

§ 1

RäumlicherGeltungsbereich

1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.

2. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 22.12.1994 beschlossen, den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen.

Neu Käbelich, 22.12.1994 — Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 01.03.1995 bis 04.04.1995 während folgender Zeiten

Montag	13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	09.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.02.1995 bis zum 05.04.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Am 22.03.1995 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt „Stargarder Nachrichten"

Neu Käbelich, 05.04.1995 — Bürgermeister

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Käbelich, 17.02.1995 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 21.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Entwurf der Satzung ist in Teilbereichen geändert worden. Den Eigentümern und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Sie haben nicht widersprochen.

Neu Käbelich, 26.09.1996 — Bürgermeister

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neu Käbelich-Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von den Gemeindevertretern am 26.09.1996 beschlossen.

Neu Käbelich, 26.09.1996 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung wurde gem. § 34 Abs. 4 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 28.02.97 AZ: ~~ohne~~ Auflagen erteilt.

Neu Käbelich, ~~26.09.1996~~ 05.03.1997 — Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.04.1997 erfüllt. ~~Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am AZ: bestätigt.~~

Neu Käbelich, 07.04.1997 — Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neu Käbelich, 16.04.1997 — Bürgermeister

Die Satzung ist am 16.04.97 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht worden, gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 06.05.97 rechtswirksam geworden.

Neu Käbelich, 06.05.1997 — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 20.06.1995 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 20.6.95 — Leiter des Katasteramtes

NEU KÄBELICH – DORF
Gemeinde Neu Käbelich (Flur 1)
Kreis Mecklenburg Strelitz

Satzung nach §34 Abs.4 Satz I Nr.I und Nr.3 BauGB i.V.m. §4 Abs.2a BauGB - Maßnahmen G und §86 Abs.4 LBauO M-V für das Gebiet "NEU KÄBELICH-DORF"

A&S -architekten & stadtplaner GmbH
A.-Milarch-Str.1, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 581020
Telefax: 0395/ 581021

Datum: 26.09.1996 **Planverfasser:**

10