



ZEICHENERKLÄRUNG

- Flur 1

Flur 3

Flur 3

Flur 6

Flur 5

M 1:2000

SATZUNG

der Gemeinde Bredenfelde über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bredenfelde nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmengesetz sowie in Verbindung mit Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 86 LBauO Mecklenburg - Vorpommern

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 u. 3 und Abs.5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86, geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S:466) und des § 86 der LBAu M-V vom 26.04.94, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bredenfelde vom 26.9.1998 und mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für die Ortslage Bredenfelde erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Flurstücke aus den Fluren 1, 2, 3 und 6 der Gemarkung Bredenfelde, die sich in der Planzeichnung mit dem Maßstab 1:2000 innerhalb der schwarzen Umrandung befinden, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung werden gem. § 34 Abs.4 Satz 3 und 4 i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB und § 86 der LBauO M-V folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2.1 Für die Grundstücke Flur 2 - FS 45,46 und 48/5 (alle teilweise) sind ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienende Vorhaben bzw. Wohngebäude zulässig (§ 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmengesetz).

2.2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Die Höhe der Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens bei Hauptgebäuden darf sich maximal 0,5 m über dem gewachsenen Gelände, gemessen an der Bergseite des Grundstückes entlang der Erschließungsseite, befinden (§ 9 Abs. 2 BauGB).

- Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude nicht vor-springen. Dies gilt auch für Garagen und Carports.(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Die vorhandenen Obstbäume mit mehr als 50 cm Stammumfang in 1 m Höhe über der Bodenfläche sind zu erhalten. Auch vorhandene Hecken, deren Höhe 100cm und eine Breite von 80cm übersteigen, sind zu erhalten.

zu erhalten. Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden (§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.2 BauGB).

- Auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a des BauGB-Maßnahmengesetz zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens:

- 1 Baum, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm mit Ballen, Hochstamm aus einheimischen und standorttypischen Laubgehölzen vorzunehmen (Eiche, Linde, Kastanie, Buche, Esche, Walnuß einschließl. hochstämmige Obstgehölze).

(§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verbindung mit § 8a Abs.1 BNatSchG).

Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch den Bauherrn auszuführen.

- Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen auf öffentliche Straßen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).

- Außerhalb der Ortsdurchfahrt sind Hochbauten bzw. bauliche Anlagen jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 198 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zu errichten. Direkte Zufahrten und Zugänge sind zu der freien Strecke der B 198 nicht anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB).

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

- Wohnungsneubau in einem Umkreis von unter 300 m um das Sägewerk ist nur zulässig, wenn durch eine standortbezogene Einzelfallprüfung nachgewiesen wird, daß die Wohnnutzung nicht durch unzumutbare Belästigung beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.3 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften)

Zur Erhaltung und Ergänzung des Ortsbildes wird das steil geneigte Dach für alle neu zu errichtende Wohngebäude festgesetzt (32 -48 Grad). Dachdeckungen sind in Ton -oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.

Der Holzanteil an der Fassadenfläche des Wohngebäudes darf 30% nicht übersteigen. (§ 86 abs. 1 Nr. 1LBauO)

Vorgartenflächen sind größtenteils unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) dürfen insgesamt 30% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus notwendige Befestigungen sind nur als Rasengittersteine o. ä. zulässig (§ 86 Abs.1 Nr.4 LBauO M-V). Als Vorgarten wird die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukante bezeichnet.

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis max. 1,0m hoch zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgebildet werden (§ 86 Abs.1 Nr. 4 LBauO).

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).

Einfriedungen zur Gemarkung hin sind durch freiwachsende Heckenpflanzungen einheimischer Laubarten zu begrünen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

- Bei Wohnungsneubauten entlang der B198 sind die Schallschutzmaßnahmen (n. DIN 4109) auf die zu erwartende Verkehrsmenge auszurichten. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Innenbereiche ist durch den Bauantrag nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

ABRUNDUNGSSATZUNG BREDENFELDE

Genehmigungsfassung: Mai 1998
nach Abwägung der Hinweise und Bedenken
der TöB und Bürger
- mit Einarbeitung der Auflage, 3/99
Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde

SCHÜTZE & WAGNER

JOHANNESSTRASSE 15A
17034 NEUBRANDENBURG
TEL. (03 95) 4 50 81 31
FAX (03 95)