

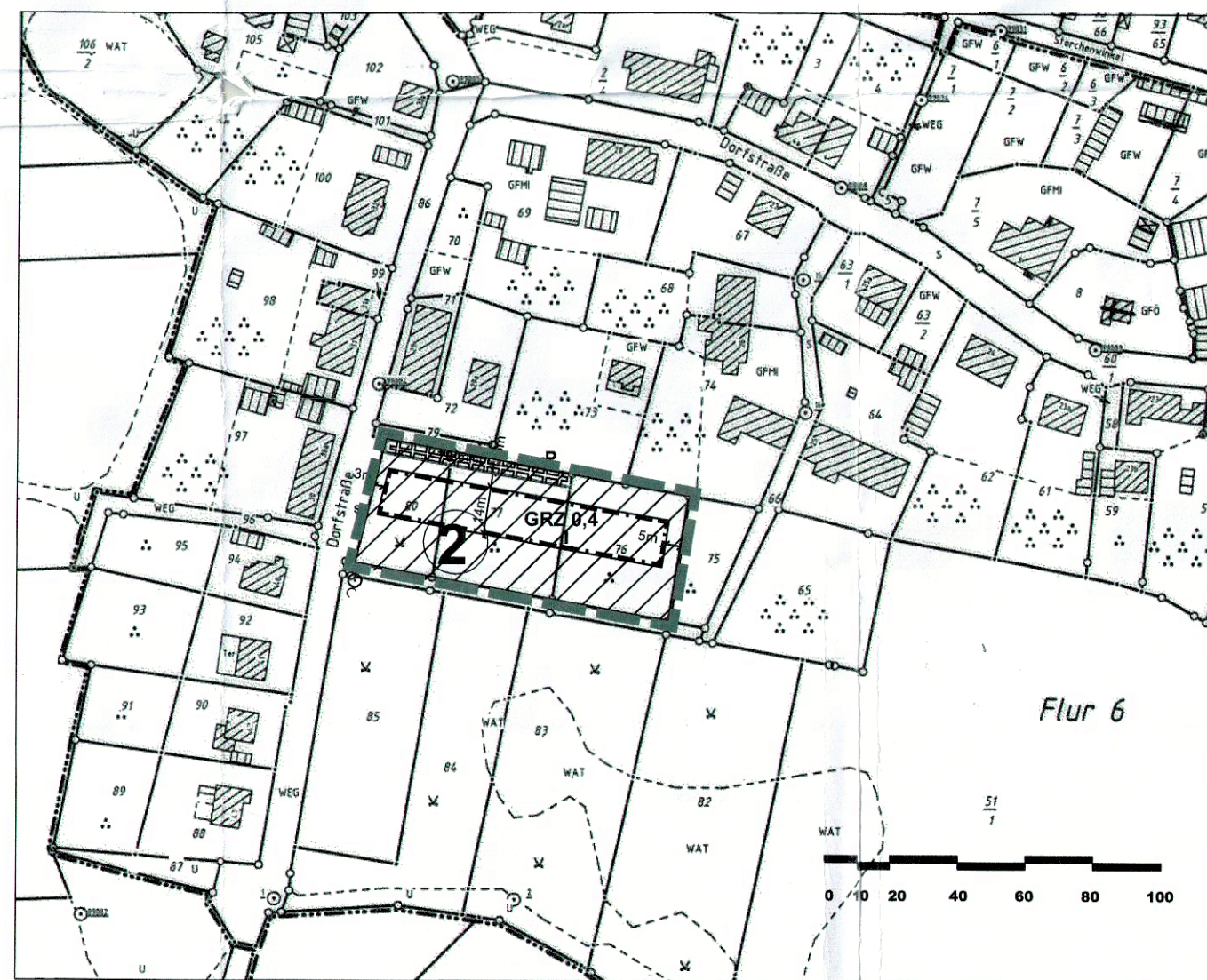
# GEMEINDE WULKENZIN

## Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

### Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ergänzungsflächen



### PLANZEICHNUNG (TEIL A) ERGÄNZUNGSFLÄCHE 2



### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung Wulkenzin hat am 07.04.2009 beschlossen, das Planverfahren für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Neuendorf gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.3.1999 wieder aufzunehmen.  
Wulkenzin, 08.04.2009  
Bürgermeister
- Die Gemeinde Wulkenzin hat auf ihrer Sitzung am 27.10.2009 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2009 im Amtsblatt "Neveriner Nachrichten" bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wulkenzin, 30.12.2009  
Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2010 bis zum 10.02.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Am 23.02.2010 hat die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt, die in der Zeit vom 30.08. bis 05.10.2010 stattfand.  
Wulkenzin, 08.10.2010  
Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2010 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Laut Beschluss soll auf die Klarstellung verzichtet werden und nur eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 erstellt werden. Der Entwurf wurde als Ergänzungssatzung überarbeitet und am 25.01.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung zur Ergänzungssatzung fand in der Zeit vom 01.03. bis 04.04.2011 statt.  
Wulkenzin, 08.11.2011  
Bürgermeister
- Eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Ergänzungssatzung fand in der Zeit vom 30.05. bis 03.07.2012 statt.  
Wulkenzin, 24.10.2012  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2012 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Wulkenzin, 24.10.2012  
Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.10.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.  
Wulkenzin, 24.10.2012  
Bürgermeister

Aufgrund  
vom 23. 9.  
22. Juli 2012  
Mecklenburg  
Gesetz v.  
die Geme  
Ortslage

§ 1 Räum  
Der im Zusa  
welche inne  
Die nebenst

§ 2 Inkraft  
Die Satzung

Kartengrundlage:

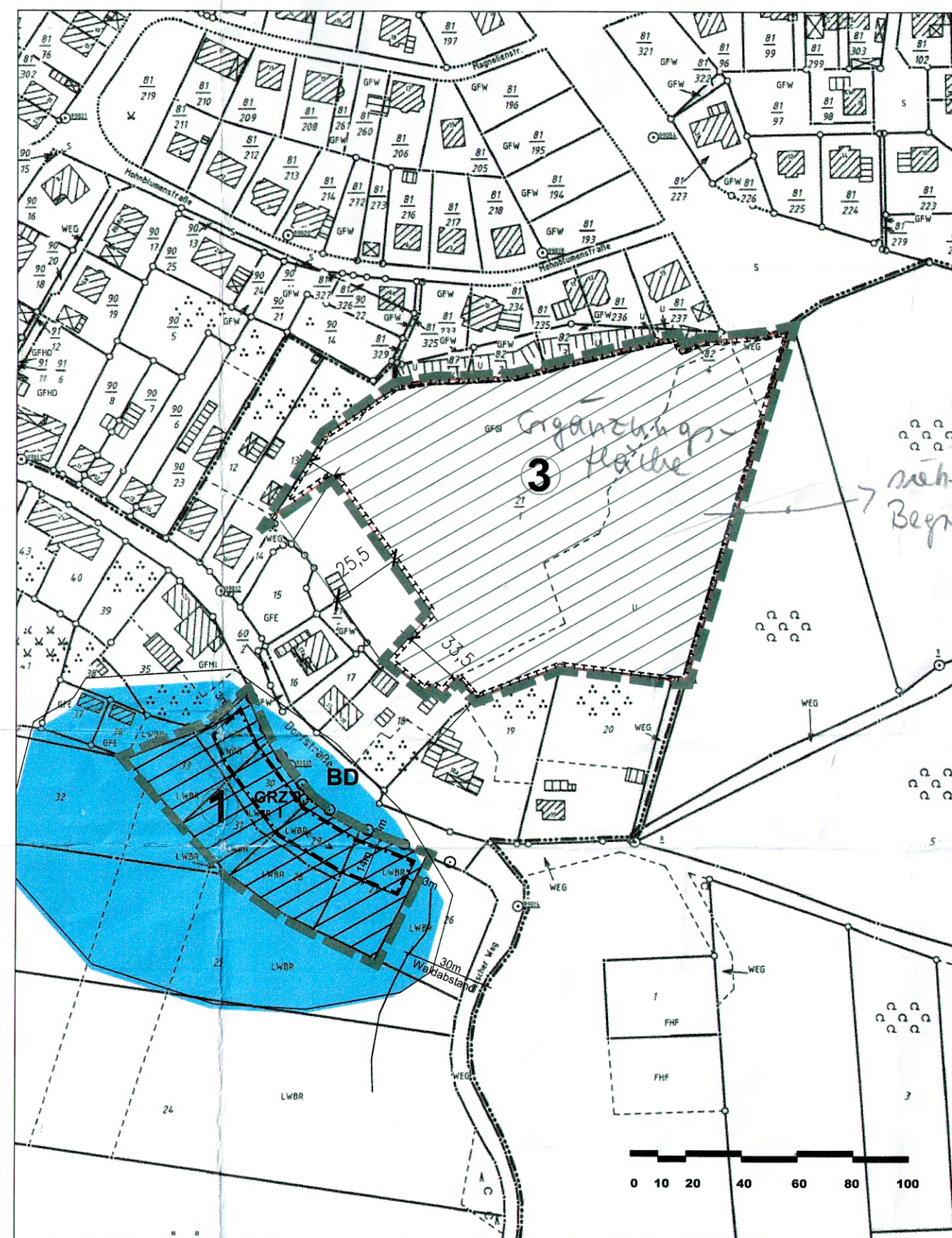
Übersichtskarte: Flurkarte Gemarkung Neuendorf, Flur 6,  
Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Referat Kataster  
und Vermessung vom 16.06.2009  
Ergänzungssatzung:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte Gemarkung Neuendorf  
Flur 6, Maßstab ca. 1:2.000

Ergänzungsfläche 3  
Auszug aus der Begründung

Ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet, wird die Fläche des ehemaligen Garagenstandortes am nordöstlichen Rand des Satzungsgebietes. Diese Fläche wird laut Beschluss der Gemeinde nicht wie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sondern als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde einbezogen. Wie schon ausgeführt hat sich die Gemeinde auf Grund der stark rückläufigen Nachfrage nach Baustandorten in der Gemeinde und dem allgemein geringer werdenden Bedarf an Wohnbauflächen auf Grund des Bevölkerungsrückgangs dazu entschieden.

Die Garagen, die eine Fläche von 7.500 m<sup>2</sup> einnahmen, wurden im Jahr 2007 abgerissen. Auf einem Teilbereich der Fläche wurde ein Annahmehof und eine Kompostfläche der Gemeinde für Gartenabfälle eingerichtet. Der größte Teil der Fläche wurde mit unbelastetem Aushubboden modelliert. Auf dieser Fläche hat sich in der Zwischenzeit eine Ruderalflur mit Wildblumen und Sträuchern gebildet. Sie soll auch weiterhin der Entwicklung von Natur und Landschaft vorbehalten werden und wird deshalb als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### ERGÄNZUNGSFLÄCHEN 1 und 3



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Darstellungen ohne Normcharakter

|  |                                                    |  |                                              |
|--|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|
|  | Gebäudebestand lt. Kataster                        |  | ergänzter Gebäudebestand (nicht eingemessen) |
|  | Gebäudebestand lt. Kataster - nicht mehr vorhanden |  |                                              |
|  | Flurgrenzen                                        |  | ST<br>Stellflächen ruhender Verkehr          |
|  | Flurstücksgrenzen                                  |  | L<br>Löschwasserentnahmestelle               |
|  | Flurstücksnummer                                   |  | 30m<br>Maßangabe                             |
|  | Wasserfläche                                       |  | B<br>Biotop                                  |

#### Planfestsetzungen

|  |                                                                                                                               |                                      |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3                                                           | § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB |
|  | Ergänzungsfläche mit Nr.                                                                                                      | § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB              |
|  | Baugrenze                                                                                                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB               |
|  | Zahl der Vollgeschosse                                                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB               |
|  | Firstrichtung                                                                                                                 |                                      |
|  | GRZ 0,4                                                                                                                       | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB               |
|  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB              |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ergänzungsfläche 3) | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB              |
|  | Laubbaum erhalten (nicht eingemessen)                                                                                         | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB            |
|  | Nachrichtliche Übernahmen                                                                                                     | § 9 Abs. 6 BauGB                     |

30m  
Waldabstand nach § 20 Landeswaldgesetz (30m)

BD  
Bereich in dem Bodendenkmale bekannt sind

#### Hinweise

Flächen, die mit einem Bebauungsplan überplant sind

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen lt. BauGB

- Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)
  - In den Ergänzungsbereichen 1 und 2 ist auf jedem Baugrundstück ein mittelgroßer Laubbaum aus folgenden Arten ist auszuwählen:

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Acer Campestre                       | Feldahorn             |
| Betula pendula                       | Birke                 |
| Acer platanoides 'Cleveland'         | Spitzahorn            |
| Aesculus hippocastanum 'Pyramidalis' | Roskastanie           |
| Sorbus intermedia 'Brouwers'         | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia                     | Eberesche             |
| Tilia cordata 'Erecta'               | Winterlinde           |

Zulässig sind auch Obstbaum-Hochstämme.
  - Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Bebauung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
  - Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens durch den Grundstückseigentümer nachzupflanzen.
  - Auf der Ergänzungsfläche 3 sind durch gelenkte Sukzession ausdauernde Ruderalfluren zu entwickeln. Aufkommende Baumsammlinge sind alle 2-4 Jahre zu entfernen.
  - Beim Bau von unterkellerten Gebäuden muss der Kellerlichtschacht 10 cm über die Erdoberfläche ragen, um zu verhindern, dass eventuell wandernde Amphibien in Kellerlichtschächte Fallen und dort verenden.

#### Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO

- Dächer  
Zulässig für die Hauptgebäude sind nur Giebel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° mit Hartdacheindeckung. Gasierte Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- Fassaden  
Zulässig sind für Fassaden der Hauptgebäude nur Putz- und Sichtmauerwerksfassaden mit Holzanteilen. Komplette Holzfassaden sind nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten  
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 LBauO geahndet werden.

#### Hinweise:

- Die Vorhaben auf der Ergänzungsfläche 1 berühren Bodendenkmale. Für die Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.  
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig Bergung vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
- Das Satzungsgebiet liegt in der Nähe einer Haupteinflugschneise, es ist mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen.

|               |                                                                                               |                                                                                |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Projekt:      | <b>Gemeinde Wulkenzin<br/>Ergänzungssatzung Neuendorf</b>                                     |                                                                                |
| Auftraggeber: | Amt Neverin / Gemeinde Wulkenzin<br>Dorfstraße 36<br>17039 Neverin                            |                                                                                |
| Plan:         | <b>Plan zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB</b>                                   |                                                                                |
|               | 2009D039\dwg\ES-Endfassung-8-12.dwg                                                           | Dipl.-Ing. E. Maßmann<br>Dipl.-Ing. U. Schürmann                               |
|               | <b>A &amp; S GmbH Neubrandenburg</b><br>architekten · stadtplaner · beratende ingenieure      | <b>Phase:</b><br>Satzung 10/2012                                               |
|               | <b>August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg</b><br>Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 581015 | <b>Datum:</b> 10/2012<br><b>Maßstab:</b> 1: 2.000<br><b>A3-BI. M:</b> 1: 4.000 |