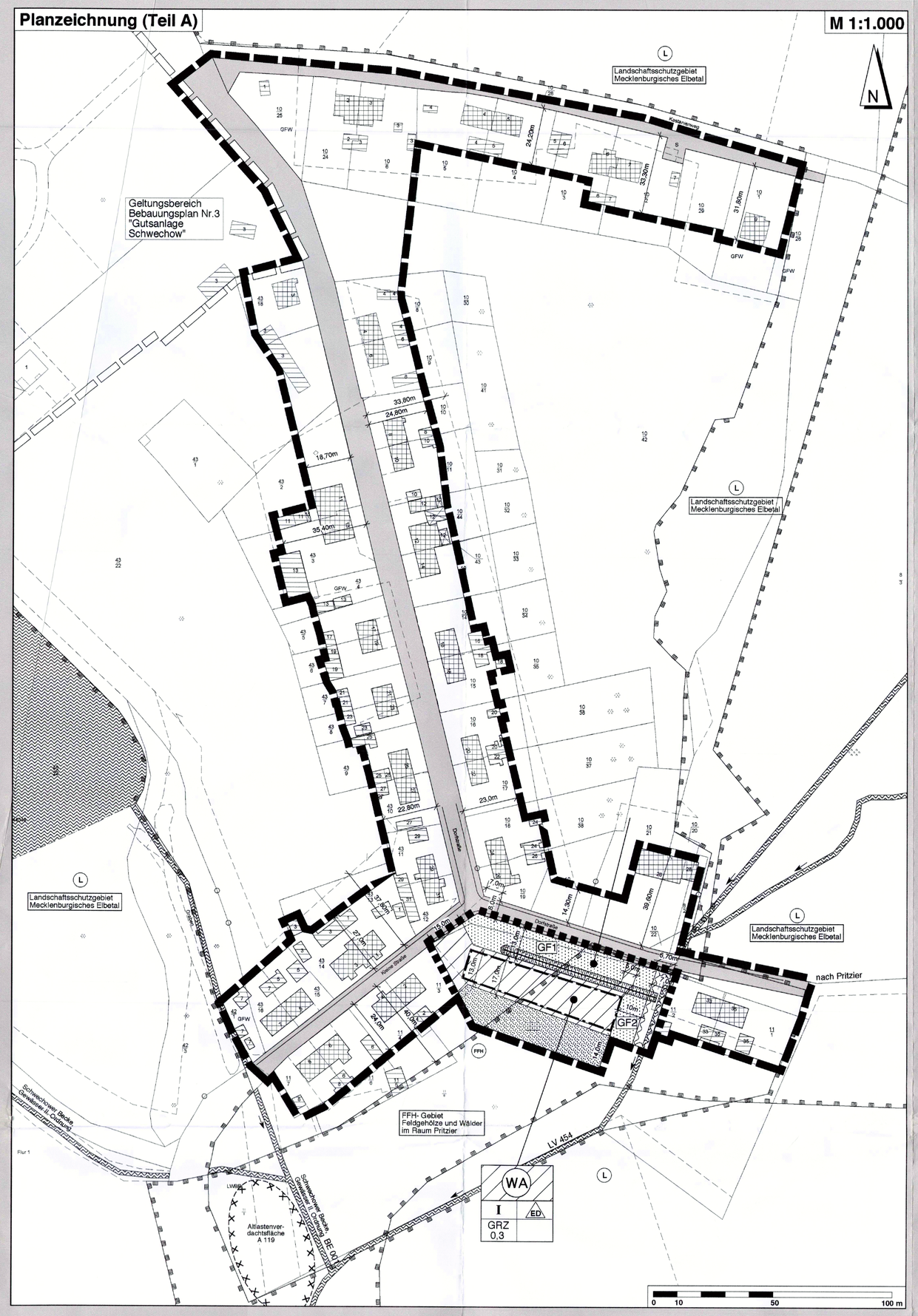
Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pritzier im Ortsteil Schwechow

Stand März 2013

Planzeichnung (Teil A)

M 1:1.000



Legende

Festsetzungen nur in der Ergänzungsfläche

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl 0,3 (§16 Abs. 2 Nr.1, § 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse: 1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

GF — öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

private Grünfläche, hier: Hausgärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen im Gesamtbereich der verbundenen Satzung

Grenze des Geltungsbereichs des Innenbereichs einschließlich der Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der verschiedenen Satzungsbereiche (Innenbereich / Ergänzungsfläche) gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzter Bereich zur Ergänzung des Innenbereichs mit einzelnen Festsetzungen

Nachrichtliche Darstellungen

öffentliche Verkehrsfläche

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummer der Flur 1 der Gemarkung Schwechow

vorhandenes Nebengebäude

Schutzgebiete Natur

L — Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal"

FFH — FFH-Gebiet, hier: DE 2632-301 "Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier"

Wasserlauf (z.B. Schwechower Becke)

Wassergraben

Altlastenverdachtsfläche A119 (beräumte ehemalige Hausmülldeponie)

Satzung der Gemeinde Pritzier über eine verbundene Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im Ortsteil Schwechow

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pritzier vom 16.04.2013 folgende Satzung für den Ortsteil Schwechow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Schwechow (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Karte (1:1.000) eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte des Ortsteiles Schwechow im Maßstab 1:1.000 ist Bestand dieser Satzung.

§ 2 Ergänzungsfläche

Für die in der beigefügten Karte festgesetzte Ergänzungsfläche werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB festgesetzt, dass dort eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die in der 2. FNP-Änderung als Wohnbaufläche dargestellt ist.
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden für die Ergänzungsfläche folgende einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In der festgesetzten Ergänzungsfläche wird die dort festgesetzte Baufläche gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

(2) Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Baugrundstücke einschließlich der südlichen Gartenanteile innerhalb der Ergänzungsfläche müssen mindestens 800 qm groß sein, davon müssen mindestens 400 qm des Baugrundstückes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sein.

(3) Sicherung Regenwasserverrohrung unter Grundstückszufahrt
Bei Anlage der Grundstückszufahrt an der östlichen Seite des in der Ergänzungsfläche bis an die Dorfstraße herangezogenen WA-Gebietes ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung der öffentlichen Straßenfläche die dort vorhandene Regenwassermulde in einer Breite von maximal 4,0 m zu verrohren. Der Gemeinde ist im Bereich des verrohrten Grabens auf dem Grundstück Zugang zu gewähren, um Pflege und Reinigung der verrohrten Regenwassermulde sicher zu stellen.

(4) Grünordnerische Maßnahmen in der Ergänzungsfläche
An der Dorfstraße ist die doppelte Baumreihe auf dem Flurstück 11/8 der Flur 1 in der Gemarkung Schwechow durch Neupflanzung von zwei Winterlinden (*Tilia cordata*) am Westende der Baumreihe zu ergänzen. Als Pflanzqualität sind 3 x verpflanzte Hochstämme, mit Drahtballen, einem Kronenansatz von 2,0 m und einen Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe), die den jeweils aktuellen Gütebestimmungen für Baumschulen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e.V. (FLL), Colmantstraße 32, 53115 Bonn, entsprechen, zu verwenden.

Auf dem Flurstück 11/8, Flur 1 Gemarkung Schwechow ist eine Streuobstwiese anzulegen, indem 14 heimische Obstbäume, Stammumfang mindestens 10/12 (gemessen in 1 m Höhe), in einem Abstand von 6,0 bis 12,0 m zueinander zu pflanzen sind. Die Flächen zwischen den Obstbäumen sind als extensive Wiese herzustellen und zu pflegen.

Hinweise

1. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern (§ 36 WHG)
Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Anlagen im Sinne von Satz 1 sind insbesondere

1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen,
2. Leitungsanlagen,
3. Fähren.

Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

2. Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG)
(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

(5) Die zuständige Behörde kann von einem Verbot nach Absatz 4 Satz 2 eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die in Absatz 1 genannten Funktionen erfüllt.

Verfahrensvermerke

1. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Pritzier am 13.09.2011 wurde beschlossen für den Ortsteil Schwechow eine Innenbereichssatzung neu aufzustellen und diese gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzustellende Satzung mit einer nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Ergänzungssatzung zu verbinden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2011 im ~~Kommunalanzeiger für das Amt~~ Internet Hagenow-Land öffentlich bekannt gemacht.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 13.09.2011 dem Entwurf der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung (Stand Juli 2011) und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom 24.10.2011 bis zum 25.11.2011 im Bauamt des Amtes Hagenow-Land während der Dienststunden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.10.2011 ortsüblich durch Veröffentlichung im ~~Kommunalanzeiger für das Amt Hagenow-Land~~ Internet bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 22.09.2011 wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

4. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 06.03.2012 den Entwurf der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung beschlossen und den Entwurf der Begründung gebilligt. Es wurde auch beschlossen, den Entwurf der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung (Stand Februar 2012) sowie den Entwurf der Begründung (Stand Februar 2012) gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

5. Der Entwurf der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2012 bis zum 01.06.2012 während der Dienstunden des Bauamtes im Amt Hagenow-Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.04.2012 ortsüblich durch Veröffentlichung im ~~Kommunalanzeiger für das Amt Hagenow-Land~~ Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 29.03.2012 gemäß § 4 (2) BauGB erneut am Planverfahren beteiligt.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

6. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2012, am 26.06.2012 und am 16.04.2013 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

7. Aufgrund von Hinweisen des Landkreises wurde die Satzung erneut geändert. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.12.2012 wurde beschlossen, die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Der Entwurf der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung (Stand November 2012) hat in der Zeit vom 21.01.2013 bis zum 22.02.2013 während der Dienststunden des Bauamtes im Amt Hagenow-Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.01.2013 ortsüblich durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger für das Amt Hagenow-Land bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 06.12.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Planverfahren beteiligt.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

8. Die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwechow wurde am 16.04.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.04.2013 gebilligt.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

9. Die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pritzier für den Ortsteil Schwechow wird hiermit ausgefertigt.

Pritzier, den 23.4.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

10. Der Beschluss der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 10.05.2013 im Kommunalanzeiger des Amtes Hagenow-Land bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 der KV M-V (Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern) wurde ebenfalls hingewiesen.

Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung am 10.05.2013 im Kommunalanzeiger des Amtes Hagenow-Land ist die Satzung rechtskräftig geworden.

Pritzier, den 31.5.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

11. Die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung wurde gemäß § 5 Abs. 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern am 31.5.2013 der Kommunalaufsicht angezeigt.

Pritzier, den 31.5.2013 — Der Bürgermeister — Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

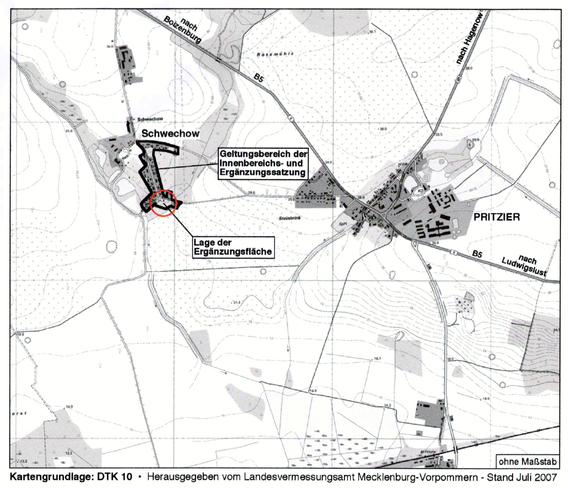
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).



Kartengrundlage: DTK 10 • Herausgegeben vom Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern - Stand Juli 2007

Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pritzier im Ortsteil Schwechow

Fassung gemäß Satzungsbeschluss am 16.04.2013	Maßstab: 1 : 1.000 Projektnr.: S 508 Bearb.: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin Datum: 14. März 2013

Amt Hagenow-Land für Gemeinde Pritzier • Bahnhofstraße 25 • 19230 Hagenow

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg • Tel.: 040-298 120 99 -0 • Fax: 040-298 120 99 -40
Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80 • Fax: 03391-45 81 88
e-mail: plankontor-hamburg@t-online.de • plankontor-neuruppin@t-online.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de