

TEIL B

Textliche Festsetzungen zur Abrundungssatzung nach Par. 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB in Verbindung mit Par. 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmeG für den Ortsteil Neugarten, Gemeinde Lichtenberg

I. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. Par.9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Par. 86 LBauO M/V

1. Zulässig für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 60.°
2. Für die geneigten Dächer der Hauptbaukörper sind nur Dachpfannen, Biberschwänze oder Schilf zulässig.
3. Die Dachfarbe für die Hauptbaukörper wird festgesetzt von-bis: Klassischrot - Ziegelrot, mit Ausnahme der Schilfdächer.
4. Als Fassade sind Putz sowie Klinker(außer weiß), Fachwerk und Feldsteinmauerwerk zulässig.
5. Oberkante Decke Keller über Oberkante Gelände zugeordneter Erschließungsstraße <50 cm zulässig.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Par. 9 Abs. 1 BauGB sowie Par. 8a BNatSchG und Par. 4 (2a) Nr. 3 BauGB - MaßnahmeG

1. Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschoßzahl ist ein Vollgeschoß. Ausnahmsweise ist ein 2.Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich, wenn das vorhandene Gelände von der Dorfstraße zur offenen Landschaft abschüssig ist.
2. Es wird generell eine einreihige Bebauung beidseitig der Straße (Flurstück 35/2) festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig im Bereich der Flurstücke 72 und 88.
3. Innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe sind sowohl die Hauptbaukörper als auch die Nebengebäude zu errichten.
- 4.-Zu erhalten sind alle dem Schutz der fortgeltenden Baumschutzverordnung der DDR unterstehenden Bäume. Entsprechend Par. 1 (2) der Baumschutzverordnung zählen dazu alle Bäume, außer Obstbäume, und stammbildenden Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 10 cm in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

5. Es werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen sind im Plan Nr. N1/98 dargestellt. Die Darstellung ist aufgrund des Maßstabes (1:1000) als symbolisch aufzufassen.

-FLÄCHE 1:

Größe: 900 qm

BT: Acker

Maßnahmen: M1

Entfallen, da durch die Anlage eines strukturreichen Hausgartens mit hochstämmigen Obstbäumen und dorftypischen Blüh- bzw. einheimischen Wildsträuchern der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden kann.

-FLÄCHE 2:

Größe: 940 qm

BT: Acker

Maßnahmen: M1

Entfallen, da durch die Anlage eines strukturreichen Hausgartens mit hochstämmigen Obstbäumen und dorftypischen Blüh- bzw. einheimischen Wildsträuchern der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden kann.

-FLÄCHE 3:

Größe: 1350 qm

BT: Grünland/Weide

Maßnahmen:

- Anlage strukturreicher Hausgarten.
- Stecken von 15 Kopfweiden entlang des Bachlaufes durch die Grünlandsenke nördlich der Dorfstraße; ein Eichenheister ersetzt 3 Kopfweiden.
- Pflanzung eines lockeren "Schutzgehölzes" als Ufergehölz an der Südseite des quelligen Solls als Puffer zur angrenzenden intensiven Ackernutzung aus einheimischen Sträuchern mit Überhältern aus Traubenkirsche; auf ca. 30m Länge sollte die Hecke 3-5m breit sein; Pflanzabstände 1 - 2m.

-FLÄCHE 4:

Größe: 660 qm

BT: Gartenbrache

Maßnahmen:

- Anlage eines strukturreichen Hausgartens; aus Gründen des Ortsbildes sollten die Obstbäume auf der grabenparallelen Gartenseite stehen.
- Anlage einer Streuobstwiese auf vorhandener Brache im Ortsrandbereich; mindestens 7 Obstbäume (ca. 185 qm); Mindestabstand 10m.

-FLÄCHE 5:

Größe: 750 qm

BT: Grünlandbrache

Maßnahmen:

- Pflanzung einer Streuobstwiese auf vorhandenem Grünland hinter der Kapelle; aufgrund der zunehmenden Feuchtigkeit zur Senke hin sollten hier Pflaumen gesetzt werden; mind. 10 Bäume.
- Stecken von 12 Kopfweiden entlang der Gräben bzw. entlang der Grenze vom Grünland zum Ackerflur

- Ein Eichenheister ersetzt 3 Kopfweiden; setzen eines Eichenheisters auf der Grenze Grünland/Acker;Landschaftsbild.
- FLÄCHE 6**
 - entspricht Fläche 5
- FLÄCHE 7**
 - entspricht Fläche 5
- FLÄCHE 8**
 - Größe: 1350 qm
 - BT: Gartenbrache
 - Maßnahme:
 - Anlage strukturreicher Hausgarten; Obstbäume an die Grenze des Grundstücks
 - Anlage einer Streuobstwiese entlang des umlaufenden Wirtschaftsweges und angrenzendem Grünland (ca.420 qm); mind. 16 Bäume; am Weg Birnen;großwüchsige Sorte wie "Gellerts Butterbirne"
 - Stecken von Kopfweiden an benachbarten Söllen.
 - Das Pflanzen einer Eiche als kleiner Heister ersetzt 3 Kopfweiden.
 - Pflanzen einzelner Eichenheister an Söllen.

Die Pflanzliste ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!

III. Festsetzungen gem. Par. 9 Abs. 6 BauGB (Nachrichtliche Übernahme)

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Par. 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Par. 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Par. 11 DSchG M/V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend Par. 39 LWaG M/V von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt, darüber

hinaus in geeigneten Fällen am Standort versickert werden. Soweit die gemeindliche Abwassersatzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß Par. 32 (4) LWaG M/V keine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich.

4. Es befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-ablagerungen/Altstandorte bzw. Altlastverdachtsflächhen i.S.d. Par. 22 AbfAltG M/v.
Sollten gegenteilige Tatsachen bekannt werden im Rahmen der Bautätigkeit, ist im Hinblick auf die Forderungen des Par.1 (5) BauGB und des Par. 23 AbfAltG M/V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.
5. Im Bereich der Abrundungssatzung befinden sich nach Auskunft des Landesvermessungsamtes M/V Lagefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M/V (siehe beiliegender Plan).
Vermessungsmarken sind nach Par. 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M/V vom 21.juli 1992, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5.Mai 1994, gesetzlich geschützt.
Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M/V zu stellen.
6. Im Bereich der Satzung befinden sich folgende Denkmale:
 - Schmiede
 - Spritzenhaus
 - Kapelle
 - Glockenstuhl mit Glocke
 - Wohnhaus mit Scheune Nr. 14
 - Pflasterstraße nach Hinrichshagen
7. Auf dem Flurstück 79/7 der Flur 1, Gemarkung Neugarten befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung. Das Grundstück wird von dem Gewässer durchflossen, damit befindet es sich im Uferbereich desselben.
Als Uferbereich gilt die an ein Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (vgl. Par. 81 LWaG M-V). Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig.

Bürgermeister



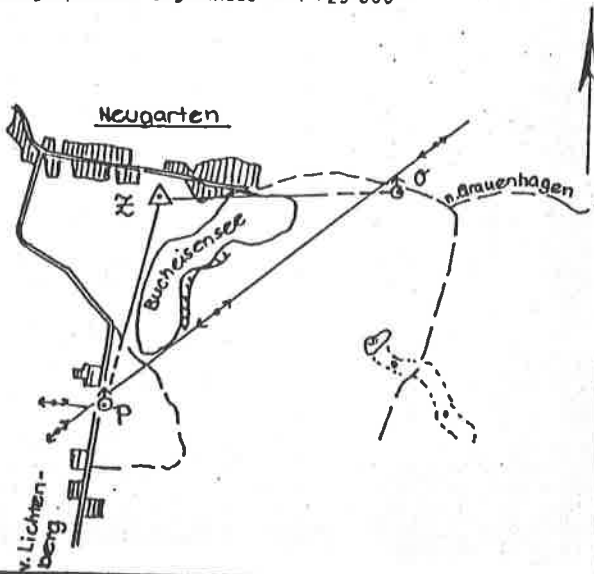
Verm. Form. C 1
Festpunktbeschreibung STN

Nomenklatur: N-33-88-C-c	Nomenklatur (AV): 0509-33	Punkt-Nr.: 315
örtlich überprüft:	Gemeinde: Lichtenberg	TFF-Nr.: 315 $\hat{=}$ 2547/1
örtlich überprüft:	Kreis: Neustadt	

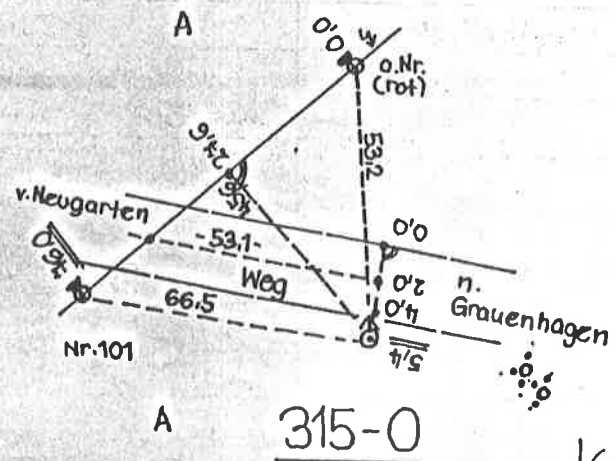
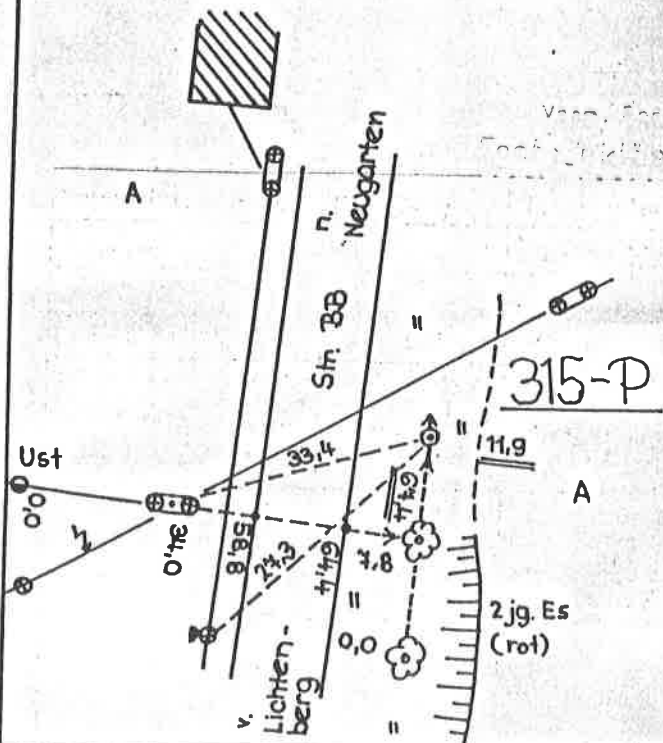
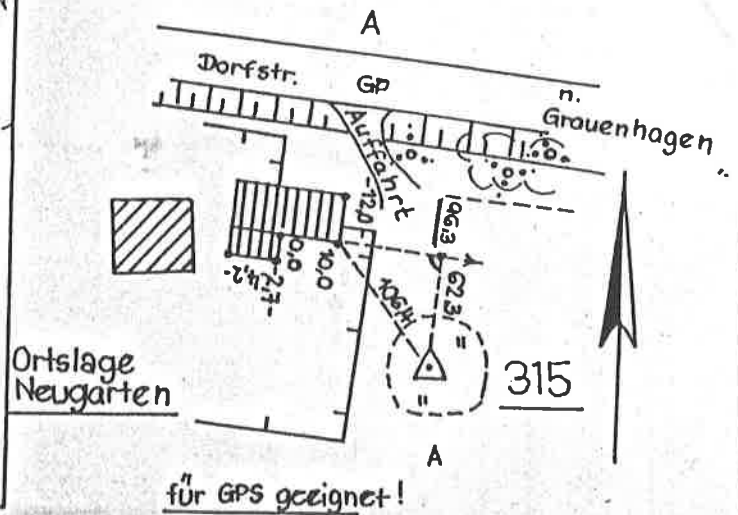
Bearbeiter: Kral Datum: 4/92 Prüfer: R. S. Löwler Datum: 10/92

Bezeichnung (bei SP auch Vermark.-Tiefe)	Festl.- Typ	Signal- Typ Höhe	Schutz- bauten	gemessene Richtung im Zentrum gon	gemessene Strecke vom Zentrum m	Pl.-H. über Pl. / SP über 2	Rechtssträger, Nutzungsberechtigter, Eigentümer
Zentrum	3	1	15			0.90	
O	8	1	15	53 5209	486.36	0.90	
P	8	1		171 8715	737.73	0.91	
GB S (-0.7)				141 3266	11.519	- 0.514	
GB W (-0.7)				241 3244	11.845	- 0.246	
					(16.545)		

Topographische Lageskizze $\approx 1 : 25\ 000$



Einmessungsskizze:



Pkt.-Nr. / Sign. - Baujahr	315 / 92	315-O / 92	315-P / 92
----------------------------	----------	------------	------------