REUTERSTADT STAVENHAGEN- ORTSTEIL KÖLPIN

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG § 34 Abs.4 Nr. 2 und Nr.3 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 und Nr.3 BauGB
- Baulinie § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Baugrenze § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Firstrichtung der Hauptgebäude § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Fläche mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens, die vorhandene Trinkwasserleitung zu unterhalten § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BAuGB

- D — denkmalgeschütztes Einzelobjekt 1. Gutsstall
- BD — Umgrenzung einer Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Hier: Bodendenkmal

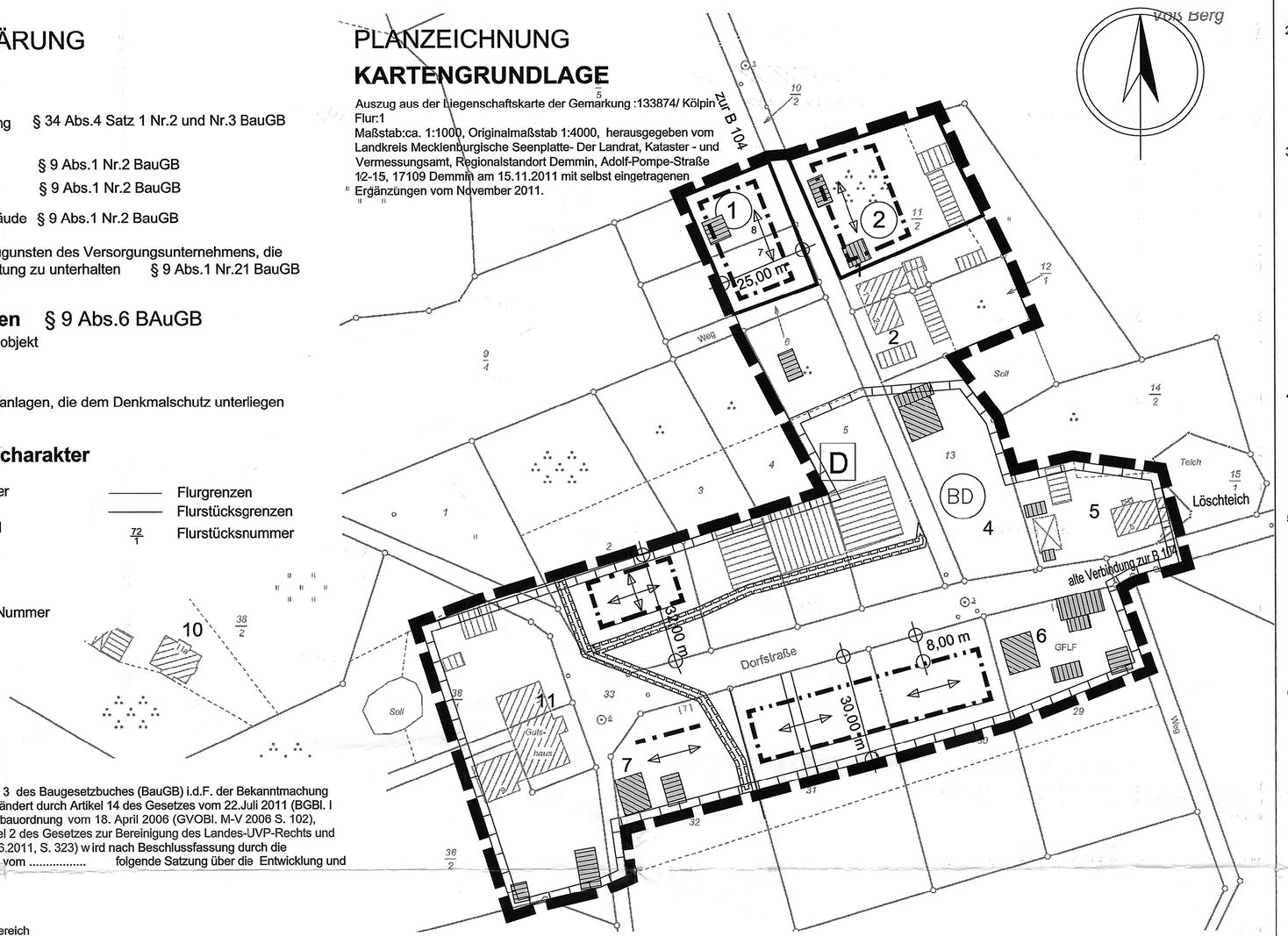
Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand lt. Kataster
- ergänzter Gebäudebestand
- 3,00 — Bemaßung in Metern
- (1) — Fläche der Ergänzung mit Nummer
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 72/1 — Flurstücksnummer

PLANZEICHNUNG

KARTENGRUNDLAGE

Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung :133874/ Kölpin Flur:1
Maßstab:ca. 1:1000, Originalmaßstab 1:4000, herausgegeben vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte- Der Landrat, Kataster - und Vermessungsamt, Regionalstandort Demmin, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin am 15.11.2011 mit selbst eingetragenen Ergänzungen vom November 2011.



SATZUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I Nr.39, S. 1509) in Verbindung mit der Landesbauordnung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert am 20. Mai 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze (GVOBl.M-V Nr. 9 vom 10.06.2011, S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen vom ..... folgende Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Kölpin erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Durch die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend der beigefügten Planzeichnung festgelegt.
2. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ab der Bekanntmachung nach § 34 BauGB.

§ 3

Weitere Festsetzungen

1.Das Überbauen der Flächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen/Baulinien und der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB)
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist das Überbauen der Flächen zwischen den Hauptgebäuden und der dazugehörigen straßenseitigen Grundstücksgrenze mit Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB)

§ 4

Naturschutzrechtliche Regelungen

1. Auf den Flurstücken 30 und 31 der Flur 1 der Gemarkung Kölpin ist zur freien Landschaft hin eine 3- reihige Hecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen.
Der Abstand der Außenreihe von der Grundstücksgrenze soll 1,50 m betragen, der Reihenabstand 1 m und der Abstand der Gehölze in der Reihe 1,50 m. Pflanzqualität: leichte Sträucher und leichte Heister folgender Arten:

Sträucher		Bäume	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Acer platanoides	Spitzahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn	Betula pendula	Birke
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Ligustrum vulgare	Liguster		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa glauca	Rotblättrige Rose		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nach zu pflanzen.

2. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der Standorte 1 und 2 jeweils zwei Laub- oder Obstbäume einheimischer, standortgerechter Art, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

§ 5

Örtliche Bauvorschriften

1. Folgende Dachtypen sind für Hauptdächer im Geltungsbereich dieser Satzung auszuführen:
1.1 Es sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° bis 48° zulässig.
1.2 Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und antrazith zu verwenden.
1.3 Auf den Dächern sind nur flachbündig verlegte Solaranlagen zulässig.
2. Fassaden
2. 1 Für die Fassade sind nur Oberflächen aus Putz, Ziegelsichtmauerwerk, Holzfachwerk und Holz-Brettschalung (senkrechte Verbretterung, Stülpschalung) in den Farbtönen Anthrazit, Braun, Schwarzbraun oder im Farbton des Putzes zulässig.
3. Geltungsbereich
3.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Um- Erweiterungs- und Neubauten sowie für die Veränderung an der Gestaltung baulicher Anlagen.

4. Ordnungswidrigkeiten
Odrdnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt , wer vorsätzlich oder fahrlässig
(1) entgegen § 5 Nr. 1.1 keine Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 40° bis 48°errichtet
(2) entgegen § 5 Nr. 1.2 keine Dachziegel oder Dachsteine in den festgelegten Farben verwendet
(3) entgegen § 5 Nr. 1.3 aufgeständerte Solaranlagen verwendet.
(4) entgegen § 5 Nr. 2.1 andere Fassadenoberflächen als Putz, Ziegelsichtmauerwerk, Holzfachwerk und Holz-Brettschalung verwendet.

§ 6

In-Kraft-Treten

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Reuterstadt Stavenhagen für den Ortsteil Kölpin tritt mit der bewirkten Bekanntmachung Kraft.

HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des im Plan eingetragenen Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde und auffällige Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
2. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit (15.3 bis 15.7.) zu erfolgen. Die straßenbegleitenden Gehölze sind zu erhalten. Bei Gebäudeabrissen und - sanierungen ist im Geltungsbereich der Satzung eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch Sachverständige auf das Vorhandensein von Fledermausarten und gebäudebewohnende Vögel durchzuführen. Bei Feststellung von geschützten Arten ist eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.
3. Sollten außerhalb der Standorte 1 und 2 solche Baumaßnahmen beabsichtigt sein, die zu einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten führen könnten, sind rechtzeitig vor dem Abriss, dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden besonders die Dachböden, Fassaden und Keller durch Sachverständige auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und gebäudebewohnenden Vogelarten zu überprüfen. Bei Feststellung geschützter Arten ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow zu beantragen.
4. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
5. Sollte die Fällung von geschützten Gehölzen durch eine Bautätigkeit erforderlich sein, ist ein entsprechender Fällantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes beider Entwicklung in den Städten und Gemeinde (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)
- Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58) zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)
- Landesbauordnung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 102), zuletzt geändert am 20. Mai 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze (GVOBl.M-V Nr. 9 vom 10.06.2011, S. 323)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.02.2012
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Reuterstadt Stavenhagen, 04.04.2014 Siegel Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
Reuterstadt Stavenhagen, 04.04.2014 Siegel Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am .02.02.2012 den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 15.05.2102 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Reuterstädter Amtsblatt Nr. 07 vom 31.03.2012 mit Hinweis auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Reuterstadt Stavenhagen, 04.04.2014 Siegel Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 25.04.2014
~~Demmin,~~ Leiter Kataster & Vermessung

5. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2013 geprüft.
Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wurde am 03.07.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 03.07.2013 gebilligt.
Reuterstadt Stavenhagen, 04.06.2014 Siegel Bürgermeister

6. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Reuterstadt Stavenhagen, 04.06.2014 Siegel Bürgermeister

7. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.14 im Reuterstädter Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S.366, 378) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 14.06.2014 in Kraft getreten.
Reuterstadt Stavenhagen, 16.06.2014 Bürgermeister

Projekt: **REUTERSTADT STAVENHAGEN**
Satzung über die Entwicklung und Ergänzung des Ortsteils Kölpin

Auftraggeber: Reuterstadt Stavenhagen -Bauamt
Schloss 1
17153 Stavenhagen

Plan: **Plan zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB**

2011D128/40/Satzung.dwg Dipl.-Ing. Marita Klohs

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten stadtplaner ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzung
Datum: 11.07.2012
Maßstab: 1:1000