

GEMEINDE MÖLLENBECK

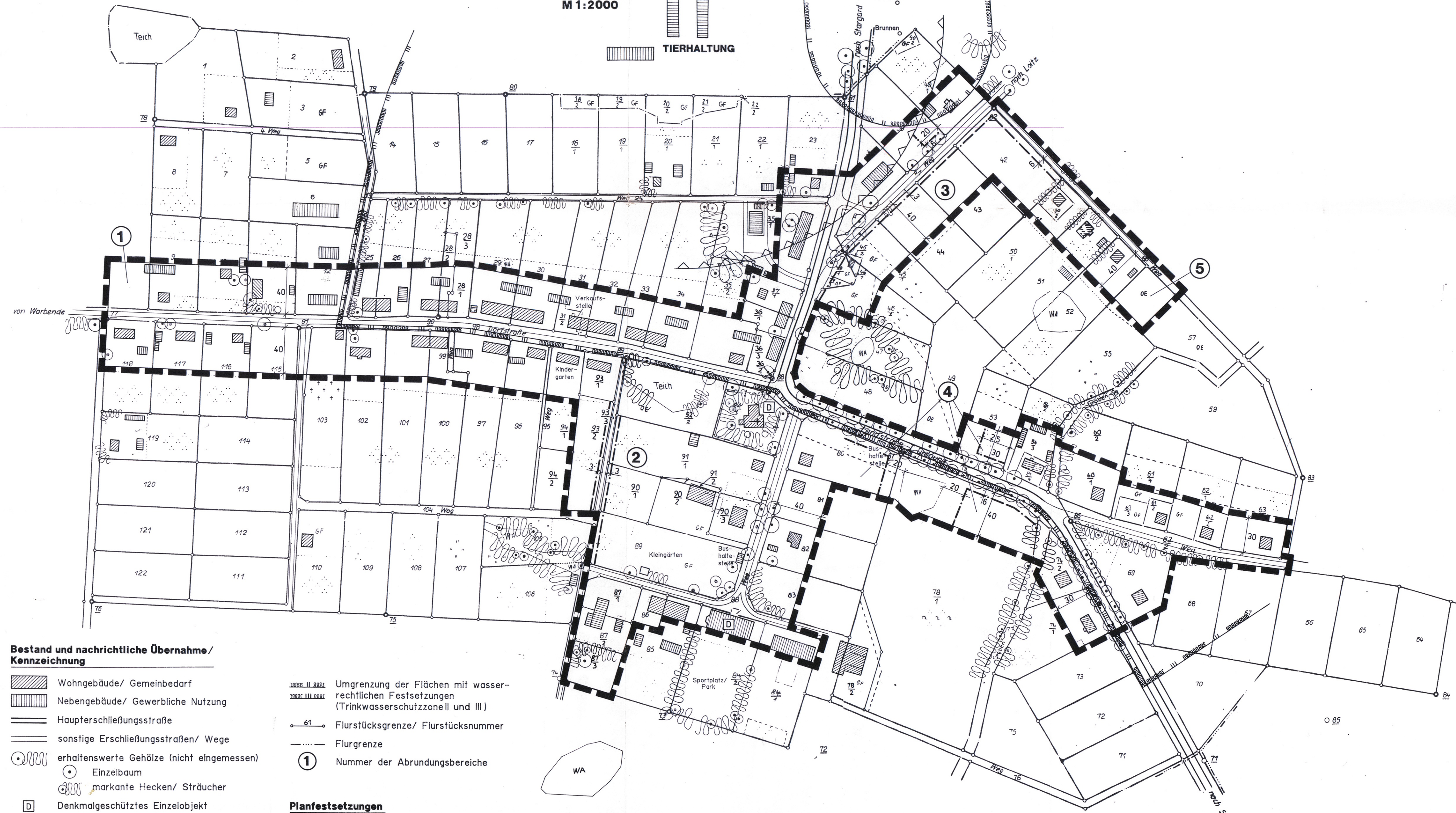
Ortsteil Quadenschönfeld



M 1:2000

TIERHALTUNG

Kartengrundlage:
Flurkarte Gemarkung Quadenschönfeld Flur 3/ M 1:2000
Gebäude und Gehölzbestände sind durch das Planungsbüro
nach örtlicher Begehung ergänzt worden.
Hinweis: Nicht eingemessen!



Bestand und nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung

- Wohngebäude/ Gemeinbedarf
- Nebengebäude/ Gewerbliche Nutzung
- Haupterschließungsstraße
- sonstige Erschließungsstraßen/ Wege
- erhaltenswerte Gehölze (nicht eingemessen)
- Einzelbaum
- markante Hecken/ Sträucher
- Denkmalgeschütztes Einzelobjekt
- Baubeschränkungsgebiet (lt. TA Luft einzuhaltender Mindestabstand zu schutzbedürftiger Wohnbebauung (220m))

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone II und III)
- Flurstücksgrenze/ Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Nummer der Abrundungsbereiche

Planfestsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze

PLANZEICHNUNG (Teil A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- | I. Planungsrechtliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage |
|--|---|
| 1. Im Bereich der Abrundungen 2-5 sind nur Wohngebäude zulässig | § 4 Abs. 2a BauGB
MaßnahmenG |
| 2. Auf dem Flurstück 87/3 sind nur Nebenanlagen und Einrichtungen mit einer Nutzung als Gartenhaus oder Schutzhütte zulässig. Die Errichtung dieser Anlage ist nur in Verbindung mit der neuen Nutzung des ehemaligen Gutshauses bzw. des Gutsarkes gestattet. | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 3. Die neuen Wohngebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
- maximale Höhe OK Erdgeschoßfußboden über Niveau Straßenachse vor Mitte Haus bzw. über Terrain vor Mitte Haus straßenseitig = 0,6 m
- maximale Drempehöhe = 0,7 m (gemessen von OK Fußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut). | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 4. Im Bereich der Abrundungen ist nur eine einreihig zur Erschließungsstraße angeordnete Wohnbebauung zulässig. Die Anordnung der Traufen oder Giebel hat parallel zu den Erschließungsstraßen zu erfolgen. | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| 5. Die vorhandenen schützenswerten Gehölze sind zu erhalten. | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| 6. Im Bereich der Ortsdurchfahrt der L 331 sind ergänzende Bebauungen so anzuordnen, daß die Schlafräume der L-Straße abgewandten Seite zugeordnet werden. Bauliche Anlagen an der L 331 sind so zu gestalten, daß die Außenbauteile die nach DIN 1028 geforderten Schalldämm-Maße erreichen. | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| 7. Grünordnerische Festsetzungen / Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
und § 8 a BNatSchG |
| 7.1 Im Bereich der Abrundungen 2-5 sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft Gehölzpflanzungen aus vorwiegend einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen (Pflanzliste siehe Begründung). | |
| 7.2 Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren durch den Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie Pflaster, kleinformatige Platten oder Rasengittersteine auf durchlässigem Unterboden sowie wassergebundene Decken. | |
| 7.3 Im Abrundungsbereich 3 werden an der Straße nach Loitz Pflanzbindungen an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße festgesetzt. Pro Grundstück ist mind. 1 Baum (Laubbaum) zu pflanzen; es ist Ballenware zu verwenden (Baumart: siehe Pflanzliste in Begründung). | |

II. Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen gelten für Gebäude und bauliche Anlagen im Bereich der Abrundungen und für Lückenbebauungen und Neubauten in der Ortslage.

- Dachausbildung Hauptgebäude**
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° - 50° in Harteindeckung und in den Farben rot-rotbraun / braun.
- Sichtflächen Hauptgebäude**
Zulässig sind Putzfassaden in hellen Farbtönen, Fassadenteile mit Holzverschalung und rot/ rotbraunes bzw. rotgelbes Mauerwerk (Verblende-Mauerwerk).
- Nebengebäude**
Behälter u.ä. Anlagen, auch Garagen oder Carports dürfen erst hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Baufucht des Haupthauses errichtet werden.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur bis maximal in einer Höhe von 1,20 m zulässig. Betonmauern sind unzulässig.

Hinweis des Kataster- und Vermessungsamtes

Es wird auf die Lage eines Festpunktes südöstlich der Ortslage verwiesen (außerhalb der Dorflage).
In der Dorflage sind Aufnahmeplätze älterer Messungen zu beachten bzw. 5 neubestimmte Aufnahmeplätze vor dem Schloß sowie westlich, östlich und südlich davon.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 29.7.97 beschlossen, den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen.

Möllenbeck, 18.7.97

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14.9.97 bis 15.9.97 während folgender Zeiten

Mo 12.00 Uhr - 12.00 Uhr
Di 12.00 Uhr - 12.00 Uhr
Mi 12.00 Uhr - 12.00 Uhr
Do 12.00 Uhr - 12.00 Uhr
Fr 12.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.9.97 bis zum 15.9.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Möllenbeck, 18.7.97

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.7.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Möllenbeck, 18.7.97

Der Entwurf der Satzung ist geändert worden. Am 24.8.97 hat die Gemeindevertretung die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Plan hat vom 24.8.97 bis zum 25.8.97 erneut öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Möllenbeck, 18.7.97

Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 23.7.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Möllenbeck, 18.7.97

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Quadenschönfeld bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von den Gemeindevertretern am 23.7.97 beschlossen.

Möllenbeck, 18.7.97

Die Genehmigung dieser Satzung wurde nach § 34 Abs. 4 BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 23.7.97 mit/ohne Auflagen erteilt.

Möllenbeck, 18.7.97

Die Auflagen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.7.97 erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 23.7.97 bestätigt.

Möllenbeck, 18.7.97

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Möllenbeck, 18.7.97

Die Satzung ist am 22.9.97 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht worden, gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 22.9.97 rechtsverbindlich geworden.

Möllenbeck, 18.7.97

Satzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG der Gemeinde Möllenbeck über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Dorfes „Quadenschönfeld“ und über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 4 LBauO M-V

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), und des § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG i.d.F. Bekanntmachung der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BauGB vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.7.97 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für das Gebiet „Quadenschönfeld“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.
- Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

Hinweise:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu halten.
- Für die Ortslage Quadenschönfeld ist ein Anschluß an die Wasserfassung Blankensee vorgesehen. Nach Außerbetriebnahme der Wasserfassung Quadenschönfeld wird die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone beantragt. Bis zur Aufhebung sind die Nutzungseinschränkungen innerhalb der TWsz zu beachten.
- Auf Grund der zu erwartenden hohen Verkehrsbelastungen sollten ergänzende Bebauungen an der L 133 so eingeordnet werden, daß sie zur L-Straße im weitestmöglichen Abstand liegen.
- Zu dem auf dem Flurstück 78/1 gelegenen nach § 2(1) LNatSchG M-V als Biotop geschützten Söhl sind Mindestbaubestände von jeweils 20 m einzuhalten.
- Auf den Flurstücken 53 und 78/1 sollten vor Baubeginn detaillierte Baugrunduntersuchungen erfolgen.
- Im Abrundungsbereich 1, 3, 4 und 5 verlaufen Wasserleitungen über einzelne Grundstücke. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Für Abrundungen im Bereich 2, 3, 4 und 5 sind wasserversorgungssseitig Erschließungsmaßnahmen notwendig, die anteilig jedem Bauherren in Rechnung gestellt werden.
- Im Abrundungsbereich 3 ist eine möglichst straffe Bauung anzustreben, um das Orts- und Landschaftsbild harmonisch zu gestalten.
- Auf Abrundungsflächen, die ein oberflächengewässer berühren, sind die Forderungen des § 81 LWaG zu beachten. So sind zum Beispiel bauliche Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, im 7 Meterbereich landseits der Böschungskanten unzulässig.

GEMEINDE MÖLLENBECK

Ortsteil Quadenschönfeld

ABRUNDUNGSSATZUNG

- Planzeichnung (Teil A)
- Textliche Festsetzungen (Teil B)

A&S -architekten & stadtplaner GmbH
A-Milarch-Str. 1, Postfach 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/ 58020
Telefax: 0395/ 580215

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. R. Nietfeldt
Architektin für Stadtplanung
Datum: 30.01.1997