GEMEINDE MÖLLENBECK

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil MÖLLENBECK

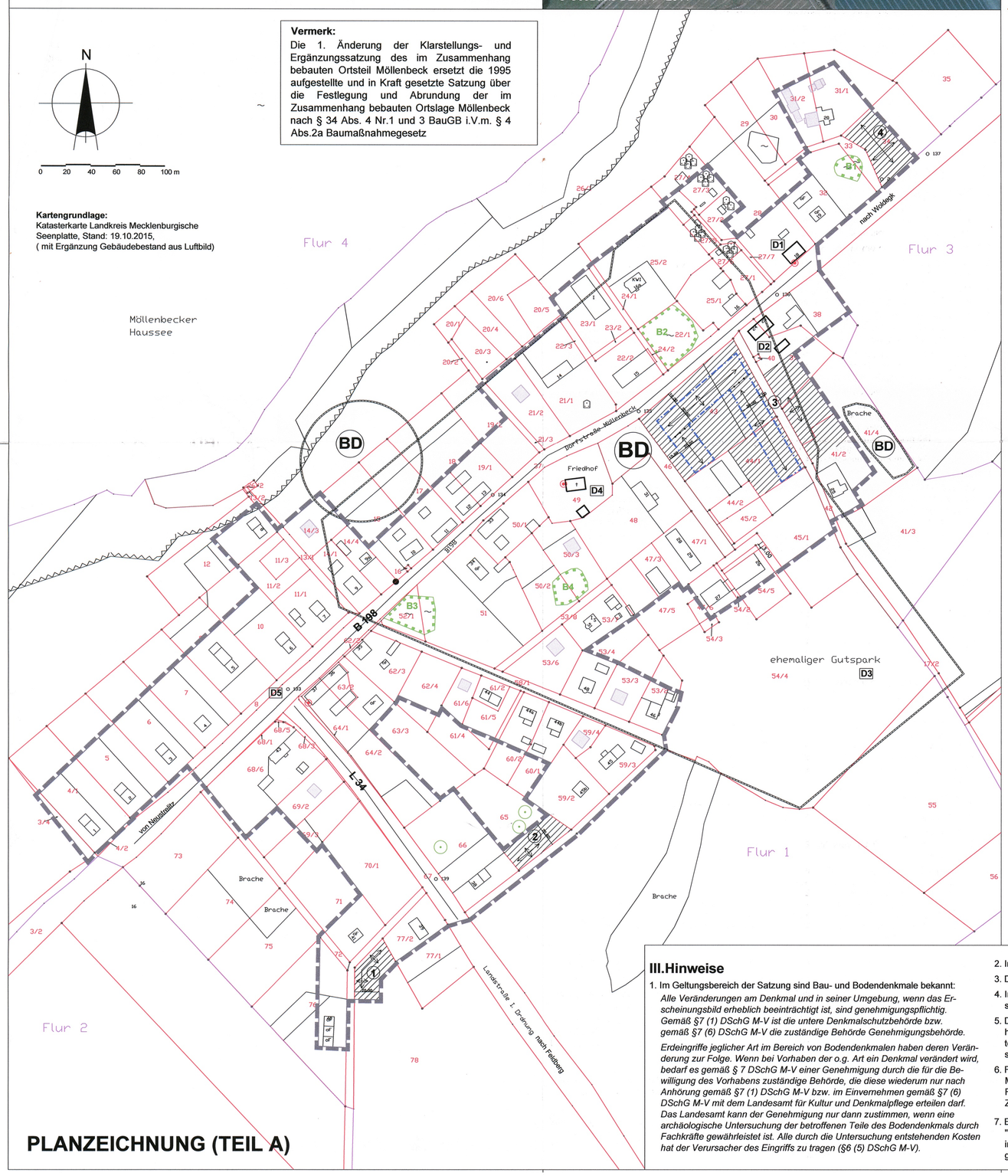
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Vermerk:
Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Möllenbeck ersetzt die 1995 aufgestellte und in Kraft gesetzte Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Möllenbeck nach § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2a Baumaßnahmegesetz

N

0 20 40 60 80 100 m

Kartengrundlage:
Katasterkarte Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand: 19.10.2015,
(mit Ergänzung Gebäudebestand aus Luftbild)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungsbereiche)
- Ergänzungsbereich mit Nr.
- Firstrichtung Hauptgebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen hier: 50m Gewässerschutzstreifen (§29 NatSchAG M-V)
- Baudenkmal mit Nr.

D1

1. Dorfstraße 18, Schnitterkaserne
2. Dorfstraße 23/24, Inspektorenhaus mit Stall
3. Gutspark
4. Kirche mit Trockenmauer, Kastanienhain u. Grabkapelle der Familie von Borck (Ruine)
5. Wegweiserstein (Kreuzung im Ort)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzrechts (gesetzlich geschütztes Biotop mit Nr.)

B1

- gesetzlich geschützter Einzelbaum (Naturdenkmal Eiche)
- gesetzlich geschützter Festpunkt (§ 26 GeoVermG)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal Farbe BLAU)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Gebäudebestand ergänzt
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 20/6 Flurstücksnummer
- 18.00 Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen lt. BauGB

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

1.1 In den Ergänzungsbereichen 1- 4 wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO die Grundflächenzahl GRZ 0,2 festgesetzt; Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.0 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.11 BauGB)

2.1 Die Ergänzungsfläche 4 (Flurstück 34, Flur 1, Gem. Möllenbeck) ist über den Weg (Flurstück 33) zu erschließen.

3.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9Abs.1a BauGB) / Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

3.1 Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie zur Einbindung der geplanten Bebauungen in die Landschaft sind in den Ergänzungsbereichen 1 und 4 durch die Grundstückseigentümer an den Grenzen zur freien Landschaft einreihige Hecken aus vorwiegend heimischen Gehölzen anzulegen.

In den Ergänzungsbereichen 2 und 3 sind die Heckenanpflanzungen an der Grenze zur Landschaft oder auf den jeweiligen Grundstücken (z.B. an den Grundstücksrändern / Grenzen zur Nachbarbebauung bzw. entlang der angrenzenden Erschließungswege) anzulegen.

In den Ergänzungsbereichen sind die Heckenanpflanzungen jeweils auf einer Länge von insgesamt

- 45 m im Ergänzungsbereich 1
- 48 m im Ergänzungsbereich 2
- 65 m im Ergänzungsbereich 3 (Teilflächen FS 39, 41/2 und 41/4, Flur 1)
- 193 m im Ergänzungsbereich 3 (Flurstück 43, Flur 1)
- 76 m im Ergänzungsbereich 3 (Teilfläche FS 44/1, Flur 1)
- 74 m im Ergänzungsbereich 4

vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten sind zu verwenden (Pflanzqualität: Sträucher, Höhe >/= 80cm):

Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*	*Coryus avellana*	*Haselnuss*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Rosa canina	*Hundsrose*	*Vibrunum lantana*	*Schneeball*

3.2 Im Ergänzungsbereich 3 (Teilflächen FS 39, 41/2 und 41/4, Flur 1) sind 6 einheimische Laubbäume oder Obstbäume entlang des Weges auf den Grundstücken anzupflanzen.
Folgende Laubbäume sind zu verwenden:

Acer campestre	*Feldahorn*	*Crataegus monogyna*	*Weißdorn*
Betula pendula	*Birke*	*Pyrus communis*	*Holzbirne*
Carpinus betulus	*Hainbuche*	*Sorbus aucuparia*	*Eberesche*

3.3 Für abgängige Pflanzungen ist innerhalb eines Jahres an gleicher Stelle eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

3.4 Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat unmittelbar nach Fertigstellung der jeweiligen Vorhaben zu erfolgen; die Umsetzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V) - gelten nur für die Ergänzungsbereiche

1. Dächer Hauptgebäude

1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer in Harteindeckung (Betondachsteine oder Tonziegel) mit einer Dachneigung von 23°-48° in den Farben Rot, Braun und Anthrazit.

2. Fassaden Hauptgebäude

2.1 Zulässig sind Außenwände in Putz, Holz oder in Sichtmauerwerk.
2.2 Sichtmauerwerk ist nur in den Farben Rot, Braun, gelb und Weiß zulässig.
2.3 Die Ausbildung der Sockel an der strassenzugewandten Fassade ist max. mit einer Höhe von 0,6m zulässig.

3. Anordnung der baulichen Anlagen

3.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen erst in Flucht bzw. hinter der zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Baufluchet des Haupthauses errichtet werden.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig; Betonmauern sind unzulässig.

5. Ordnungswidrig nach § 84 LBauO handelt, wer

- die Dächer der Hauptgebäude nicht so wie in Punkt 1.1 vorgegeben, ausführt
- die Fassaden nicht gemäß Punkt 2.1 - 2.3 ausbildet
- die baulichen Anlagen nicht so anordnet, wie in Punkt 3.1 und 3.2 vorgegebe
- die Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht so wie in Punkt 4.1 geregelt, vornimmt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.3 LBauO M-V mit einer Geldbuße belegt werden.

III.Hinweise

1. Im Geltungsbereich der Satzung sind Bau- und Bodendenkmale bekannt:
   Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß §7 (1) DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7 (6) DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.
   Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß §7 (1) DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß §7 (6) DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 (5) DSchG M-V).
2. Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Gehölze (Alleen und Einzelbäume), die zu erhalten sind.
3. Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 16.Juli bis 14.März des Folgejahres zulässig.
4. Im Ergänzungsbereich 4 sind Pflanzungen an der Grundstücksgrenze zur B198 mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen; am Abzweig des Weges (FS 33) von der B198 ist das Sichtdreieck frei zu halten.
5. Die verkehrliche Erschließung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen an der B 198 und L 34 ist über vorhandene Zufahrten mit gleichartiger Nutzung bzw. öffentliche Wege abzusichern. Sofern dennoch neue Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt erforderlich werden, sind diese im Detail mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen
6. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
7. Bei der Errichtung neuer Gebäude an der B 198 und L 34 sind diese durch bauliche Maßnahmen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile) und durch immissionsgerechte Grundrißgestaltung (Raumorientierung von schutzbedürftigen Räumen auf der straßenabgewandten Seite) ausreichend vor Lärm zu schützen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S.590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Möllenbeck vom 31.03.2016 folgende Satzung über die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil MÖLLENBECK erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Möllenbeck hat am 15.10.2015 beschlossen, dass die 1995 aufgestellte Abrundungssatzung MÖLLENBECK geändert werden soll.

Möllenbeck, den Bürgermeister

2. Die Gemeinde Möllenbeck hat auf ihrer Sitzung am 10.12.2015 den Entwurf der Satzung über die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil MÖLLENBECK 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 19.12.2015 im Strelitzer Echo ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2016 bis einschließlich 05.02.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf wurde nach der Auslegung im Bereich des ehemaligen Gutshauses geändert (Eigentümer betroffene Flächen: Gemeinde); der überarbeitete Entwurf vom 02.03.2016 wurde dem Landkreis als betroffene Behörde zur erneuten Stellungnahme übergeben.

Möllenbeck, 18.04.16 Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2016 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2016 die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen; die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Möllenbeck, 18.04.16 Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 27.04.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, 27.04.2016 Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

5. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Möllenbeck, 18.4.16 Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am 16.4.16 durch Veröffentlichung im Strelitzer Echo.

Die Satzung ist mit Ablauf des 16.4.16 in Kraft getreten.

Möllenbeck, 18.4.16 Bürgermeister

Projekt: **GEMEINDE MÖLLENBECK**

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil MÖLLENBECK

Auftraggeber: Gemeinde Möllenbeck, über Amt Neustrelitz Land
Marienstrasse 5
17235 Neustrelitz

Plan: **1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Möllenbeck**

N:\2015D104\dwg\Satzungsbeschluss 31.03.2016.dwg

Dipl.-Ing. R.Nietiedt
M.Sc. A. Jastrzebska

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: Satzungsbeschluss
Datum: 31.03.2016
Maßstab: 1:2000