

# Satzung der Gemeinde Perlin für die Ortsteile Dorf und Mitte

LAGEPLAN



## ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung
- Herausnahme von Flächen
- Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Baugrenze
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Festsetzungen
- von Bebauung freizuhalten Fläche
- öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen
- öffentliche Parkplätze

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Wohngebäude
- Wirtschafts- und Nebengebäude
- Abriss
- Nutzungsgrenze
- Verkehrsflächen
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen

3. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Trinkwasserschutzgebiet

## Satzung der Gemeinde Perlin nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Klarstellung und Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dorf und Mitte

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 86 LBAuO M-V vom 18. April 2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung für das Gebiet der Ortsteile Dorf und Mitte erlassen.

- Inhaltliche Festsetzungen**
- § 1**  
Räumlicher Geltungsbereich
- (1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen.
- (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2**  
Zulässigkeit von Vorhaben
- (1) In den einbezogenen Außenbereichsflächen (1,2 und 3) sind nur Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig.
- (2) Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- (3) Je Baugrundstück sind maximal zwei solcher Nebengebäude mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude nach § 9, Abs. 3 BauGB wird die Oberkante Erdgeschossfußboden mit höchstens 0,50 m und die Höhe der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) mit höchstens 3,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils dazugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt.
- § 3**  
Gestaltung nach § 86 LBAuO M-V
- (1) Doppelhäuser sind im Dach und den Außenwänden in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- (2) Fassaden  
- Zulässig sind Ziegelmauerwerk in roten Farbtönen heller Putz und Fachwerk.  
- Holzschalungen sind in Teilflächen bis zu 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig.  
- Fassaden sind mit Sockel auszubilden. Die Sockelhöhe darf 0,50 m nicht übersteigen. Als Sockelmaterial ist Ziegel, Feldstein, Beton und dunkler Putz anzuwenden.
- (3) Dächer  
- Bei Neu- und Umbau von Wohngebäuden sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Hauptdachneigung von 40 - 50 Grad auszubilden.  
- Dächer sind symmetrisch auszubilden.  
- Sie sind als Pfannen- oder Biberschwanzdeckung in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Reetdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (4) Einfriedungen  
- Straßenseitige Einfriedungen sind aus Feldstein zu errichten.  
- Ihre Höhe ist zwischen 1,0 und 1,5 m zulässig.  
- Ziegelsichtiges Mauerwerk ist für Pfeiler, Abschlüsse und Abdeckungen zulässig.  
- Vorhandene Feldsteinmauern sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuerrichtungen sind im Erscheinungsbild den vorhandenen anzupassen.  
- Trockenmauern, Laubgehölzhecken (auch mit grundstückseitigem grünen Maschendrahtzaun) und Holzlatenzäune sind ausnahmsweise zulässig.
- (5) Nebengebäude sollen sich in Form, Material und Farbe an der Gestaltung des Hauptgebäudes orientieren.
- (6) Mülltonnen und Gasbehälter sind so unterzubringen, dass sie straßenseitig nicht eingesehen werden können.
- (7) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- § 4**  
Grünordnung
- (1) Bei der Neubebauung bisher unbebauter Grundstücke nach § 2 Abs. 1 wird das Anpflanzen von mindestens einem standortgerechten einheimischen Laubbaum (Hochstamm, U 16/18 cm 3x v, m, Ballen) sowie mindestens 40 qm Hecken oder Feldgehölze einheimischer, standortgerechter Arten je Baugrundstück festgesetzt.
- (2) Die Pflanzungen nach Nr. (1) sollen entlang der Geltungsbereichsgrenzen als mehrreihige Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechend der Pflanzliste in Absatz 5 erfolgen. Sie sind dauerhaft zu erhalten.
- (3) Verkehrsflächen (Grundstückseinfahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen) sind zu minimieren und in Teilversiegelung als wassergebundene Decke, Rasengitter oder Fugenpflaster auszuführen. Es ist je Baugrundstück maximal eine Zufahrt bis maximal 3 m Breite zulässig.
- (4) Für den öffentlichen Bereich wird das Anpflanzen von 8 Starkbäumen (min. 20 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt mit Ballen), laut Planzeichnung entsprechend der folgenden Pflanzliste festgesetzt.
- (5) Folgende Pflanzliste ist den Ausgleichsmaßnahmen zugrunde zu legen:

1. Laubbäume:
- |  |                              |
|--|------------------------------|
| H. St. U 16/18, 3xv., m. B (+ als Alleebäume min. U 20/22) | Tilia cordata                |
| Winterlinde +  | Aesculus hippocastanum       |
| Roskastanie +  | Fagus sylvatica              |
| Rotbuche +   | Quercus robur                |
| Stieleiche +   | Fraxinus excelsior           |
| Esche  | Acer platanoides             |
| Spitzahorn   | Corylus colurna              |
| Baumhasel  | Prunus avium "Plena"         |
| gef. blüh. Kirsche   | wie Apfel, Birne, Süßkirsche |
| sowie Obstbäume (Hochstamm)                                |                              |
2. Feldgehölze / Hecken einschl. Überhälter: Str., 2x verpfl., ohne Ballen, 3-5 Triebe, 80/100 cm (Heister 150/170 cm) Höhe,
- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus  |
| Schlehe        | Prunus spinosa      |
| Hundsrose      | Rosa canina         |
| Haselnuss      | Corylus avellana    |
| Grauwelweide   | Salix cinerea       |
| Schw. Holunder | Sambucus nigra      |
| Weißdorn       | Crataegus laevigata |
| Vogelkirsche   | Prunus avium        |
| Feldahorn      | Acer campestre      |
| Hainbuche      | Carpinus betulus    |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia    |

## § 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Perlin ..... Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung vom ..... bis ..... erfolgt.  
Perlin, .....  
Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
2. Die berührte Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
Perlin, .....  
Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der berührten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Perlin, .....  
Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
4. Die Satzung wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde am ..... von der Gemeindevertretung gebilligt.  
Perlin, .....  
Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
5. Die Satzung der Gemeinde Perlin für die Ortsteile Dorf und Mitte bestehend aus der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wird hiermit ausgearbeitet.  
Perlin, .....  
Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister
6. Die Satzung sowie die Karte, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann öffentlich eingesehen werden kann, ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Perlin, .....  
Siegelabdruck ..... Der Bürgermeister

## Hinweise

1. Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der zur Zeit im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Perlin, für die Bebauungsbeschränkungen bestehen können. Diese Angabe ist vorläufig und im Einzelfall zu überprüfen.
2. Auf den Grundstücken können sich bestandsgeschützte Versorgungsanlagen befinden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Versorgungsträger zu konsultieren.

Satzung der Gemeinde Perlin für die Ortsteile Dorf und Mitte

Maßstab 1:2000 **Neuzeichnung** März 2007