

Satzung der Gemeinde Wüstenfelde

über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

(Klarstellungssatzung Nr. 1) mit Abrundung und über die erweiterte Abrundung

des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Wüstenfelde

Planzeichnung M 1: 2000



Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie aufgrund des § 4 Abs. 2a des BauGB-Maßnahmen-Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Wüstenfelde vom 19.03.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet des Ortsteils Wüstenfelde, Gemeinde Wüstenfelde erlassen:

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich -

- Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- Entsprechend des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das Gebiet, welches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung der Flurstücken 24/2 (teilweise), 25/2 (teilweise), 40, 41, 57/1 (teilweise), 71/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Wüstenfelde abgerundet und die abrundenden Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erhoben. Maßgeblich für die Abrundung sind die in der Planzeichnung braun (mittel) gekennzeichneten Flächen.
- Entsprechend des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wird das Gebiet, welches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil definiert ist, unter Einbeziehung eines Teilbereiches des Flurstückes 11 der Flur 1 der Gemarkung Wüstenfelde sowie von Teilbereichen der Flurstücken 10/7, 15, 17 und 24 der Flur 2 der Gemarkung Wüstenfelde erweitert abgerundet und die erweiterten abrundenden Flächen ebenfalls zum Innenbereich (§ 34 BauGB) erhoben. Maßgeblich für die erweiterte Abrundung ist die in der Planzeichnung rot (mittel) gekennzeichnete Fläche.
- Die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 - Rechtsfolgen -

- Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Für die über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhobenen Flächen ist ein Ausgleich entsprechend Eingriffsbewertung (§ 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG) zu erbringen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im Bereich der erweiterten Abrundung (rot - mittel gekennzeichnete Fläche) ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.

§ 3 - Inkrafttreten -

- Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

I. Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Art

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,1 Grundflächenzahl

2. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzungslinie zur Festsetzung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- Fläche der Abrundung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB
- Fläche der erweiterten Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßn.G

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

FLUR 1 Flurnummer

17 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

GEM. WÜSTENFELDE Gemarkung

2. Vorhandener Bestand

- Vorhandene Bebauung - Hauptgebäude
- Vorhandene Bebauung - Nebengebäude
- Vorhandenes, zu erhaltendes Großgrün (Bäume)

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Entsprechend § 4 Abs. 2a Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG ist im Bereich der erweiterten Abrundung (rot - mittel gekennzeichnete Fläche) als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - In dem Bereich der Flurstücksteile, die über die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben werden (rot - mittel gekennzeichnete Fläche), sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer nach Realisierung der Wohnbebauung 3-reihige, pyramidal gestufte Hecken als Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum hin, fachgerecht zu realisieren und dauerhaft zu unterhalten.
 - 2 % Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - 30 % Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - 4 % Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 - 10 % Heckenrose (*Rosa canina*)
 - 20 % Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - 10 % Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - 4 % Büsche 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere)
 einzuzeichnen. Bei den Sträuchern ist 2 x verschuldet, bei den Bäumen 3 x verschuldetes Material zu verwenden. Die Pflanzdicke beträgt 1,6 Sträucher/m². Die Pflanzabstände betragen 0,8 m x 0,8 m.
 - Darüber hinaus sind artenreiche, gut strukturierte Heckenpflanzungen zu realisieren. Dazu sind im Bereich der entstehenden Baugrundstücke nach Realisierung der Bebauung und der Heckenpflanzung zusätzlich mind. 5 einheimische, hochstämmige Obstbäume der Arten Apfel, Birne, Kirsche fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind mind. 5 % der jeweiligen Baugrundstücke als Wiesenflächen bzw. Feuchtbiotop (naturnaher Gartenteich mit Umland) auszubilden.

IV. Hinweise

1. Entwässerungsanlagen

- Vorhandene landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind unverzüglich und ordnungsgemäß anzuschließen.

2. Bodenkunstpflanzung

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M/V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkunstpflanzung oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkunstpflanzung spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkunstpflanzung bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

3. Baumschutz

- Für eventuell notwendige Baumfällungen bzw. Strauchröckungen sind beim Landkreis Demmin, Umweltamt, Abt. Naturschutz, Einzelgenehmigungen zu beantragen. Dabei ist die Notwendigkeit der zu genehmigenden Einzelmaßnahme zu begründen und die Zustimmung des Eigentümers der Gehölze zur Rodung nachzuweisen. Der Ausgleich für das Fällen der Bäume wird durch die Baumschutzsatzung des LK Demmin geregelt.
- Vor und während der Baubarbeiten sind die vorhandenen Bäume, gemäß der DIN 18920 und der ZTV-Baumpflanzung zu schützen.

Verfahrensvermerke

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wüstenfelde, d. 31. 07. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat am 18.09.1996 den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wüstenfelde, d. 16. 04. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 21.10.1996 bis zum 22.11.1996 während folgender Zeiten

Mo. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Di. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr; 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mi. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Do. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Fr. 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

im Amt Penzelt, Bauamt sowie jeweils mittwochs in der Zeit von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr im Haus der Dienste, Südhofstraße öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.10.1996 bis zum 21.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wüstenfelde, d. 16. 04. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 16.04.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der bürgerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten in den Maßstäben 2000 und vorliegen. Vor Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 16. 04. 1997

Leiter der Kataster-
amtes Demmin

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wüstenfelde, d. 16. 04. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung Nr. 1) mit Abrundung und mit erweiterter Abrundung bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen wurde am 19.03.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1997 gebilligt.

Wüstenfelde, d. 16. 04. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Die Genehmigung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung Nr. 1) mit Abrundung und mit erweiterter Abrundung bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12. 05. 1997, AZ.: 512. 30. 97 - 98 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wüstenfelde, d. 31. 07. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.03.1997 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 12.05.1997 bestätigt.

Wüstenfelde, d. 31. 07. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung Nr. 1) mit Abrundung und mit erweiterter Abrundung wird hiermit ausgefertigt.

Wüstenfelde, d. 31. 07. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungssatzung Nr. 1) mit Abrundung und mit erweiterter Abrundung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Anskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 07. 08. 97 bis zum 29. 08. 97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17. 08. 97 in Kraft getreten.

Wüstenfelde, d. 28. 08. 97 -Siegel-

Gem. Wüstenfelde
Die Bürgermeisterin

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

PROJEKT : KLARSTELLUNGSSATZUNG NR.1 DER GEMEINDE WÜSTENFELDE
BAUHERR : GEMEINDE WÜSTENFELDE
DATUM : JULI 1996 / MÄRZ 1997
MAßSTAB : 1 : 2000
BLATT NR. :
ANLAGE :
BEARBEITET : JA / NÜ

VERFAHRSAKTE BLATT- NR. 103