

- Planzeichen**
- Klarstellungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, maßgeblich ist die Innenkante der Linie
 - Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB (Bodendenkmale)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB (Baudenkmal)

Präambel

Auf der Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen vom folgende Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Festsetzungen § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen sind pro 100 m² Flächenversiegelung 2,5 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2 mal verpflanzt, Hochstamm StU 10 - 12 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und Dachneigungen von 25° bis 52°.

Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

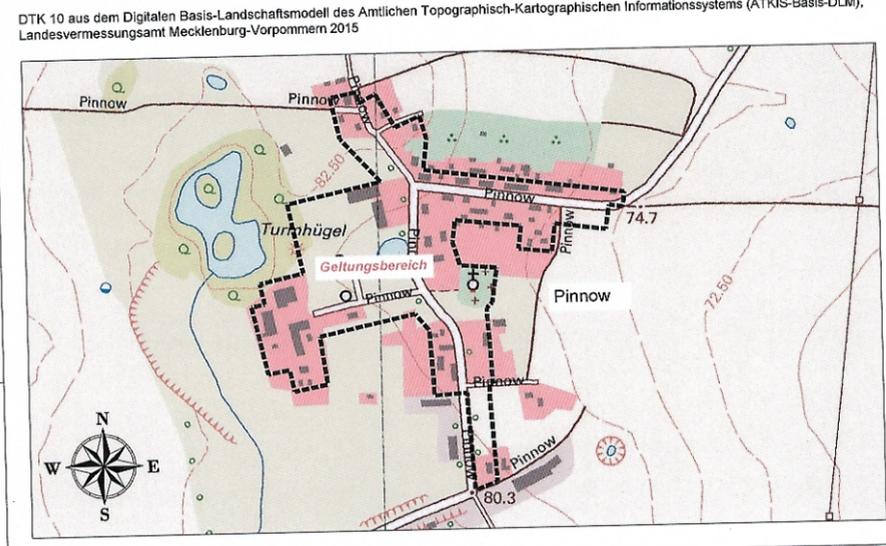
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Breesen die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. am
2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. bekannt gemacht worden.
4. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.
 Der Bürgermeister
 Gemeinde Breesen, den Siegel
5. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
 Hans-Georg Täger
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Neustrelitz, den Siegel
6. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Der Bürgermeister
 Gemeinde Breesen, den Siegel
7. Die Satzung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Der Bürgermeister
 Gemeinde Breesen, den Siegel

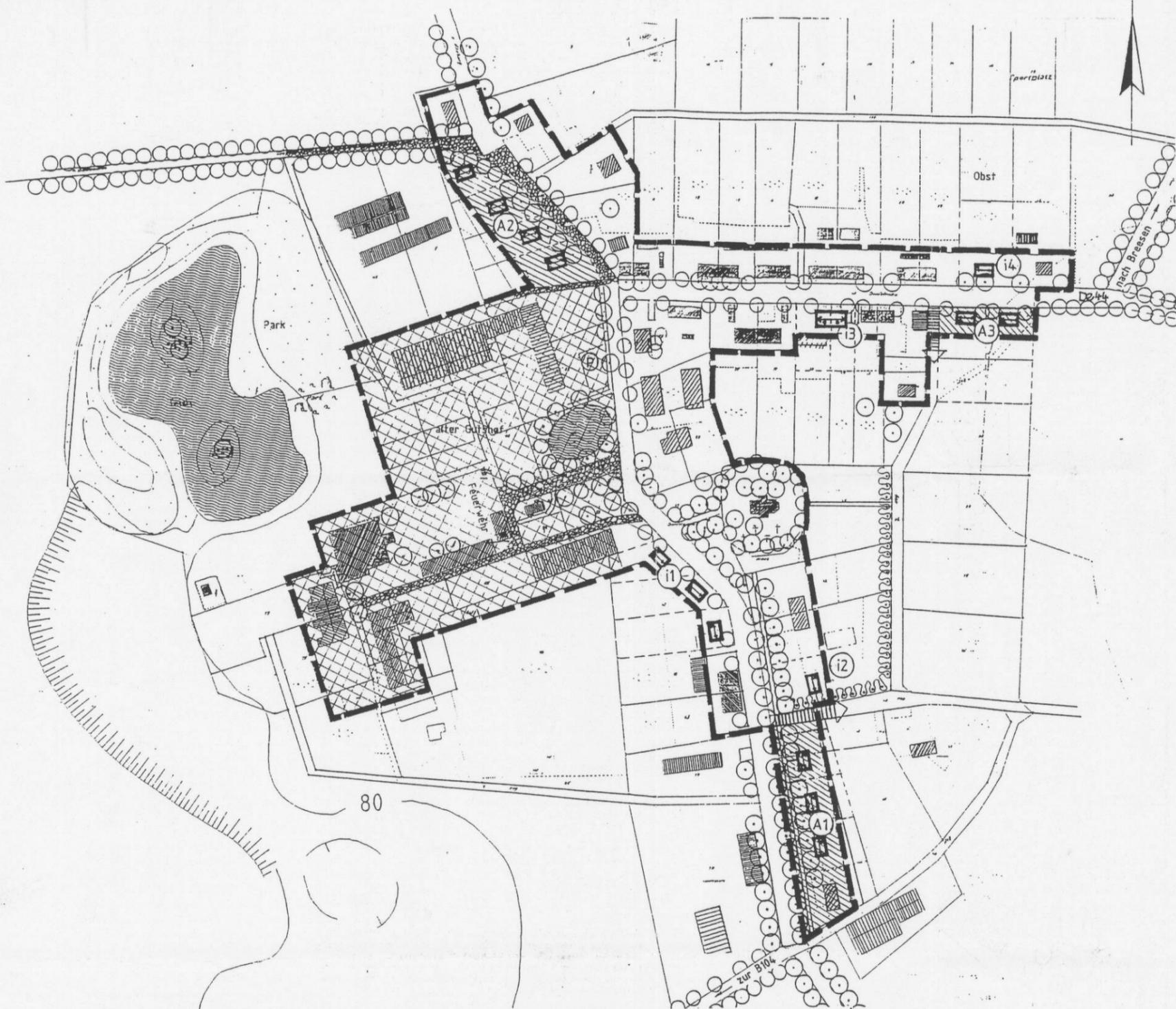
Übersichtskarte



1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Breesen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pinnow

Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
 Gerstenstraße 9
 17034 Neubrandenburg
 info@baukonzept-nb.de
 Fon (0395) 42 55 910
 Fax (0395) 42 22 909
 www.baukonzept-nb.de

Verfahrensstand: Entwurf
 September 2015



SATZUNG

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG der Gemeinde Pinnow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre erweiterte Abrundung des Ortsteils Pinnow

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landkreises Demmin folgende Satzung erlassen:

- § 1**
Räumlicher Geltungsbereich
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingetragenen Abgrenzungslinie liegt.
 - Die beigefügte Karte (Teil A) mit dem Text (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen, im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB, dabei ist als Art der baulichen Nutzung, auf den Abrundungsflächen nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Landkreises Demmin in Kraft.

FESTSETZUNGEN TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen für Neubauten nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 22 BauNVO).
 - Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
 - Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude.
 - Die Zufahrten des rückwärtigen Landweges zur Dorfstraße sind als 10 m breiter Korridor freizuhalten.
- Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB auf der Grundlage der LBauO M-V § 86
 - Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1 : 1,15 und ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52 ° haben. Quadratische Grundrisse und Walmdächer entsprechen nicht der im Ort üblichen Bauform und sind deshalb unzulässig.
 - In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. die Ziegeltönung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.
 - Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig.
 - Einfriedigungen von Vorgärten sind nur als Holzstaketenzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom bis zum an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Pinnow.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom bis hinreichend lange 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pinnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am beschlossen.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
7. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 22 BauNVO sowie § 86 der LBO vom 26.04.1994 wurde vom Landrat des Kreises Demmin am AZ: mit/ohne Auflagen erteilt.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Demmin am AZ: bestätigt.

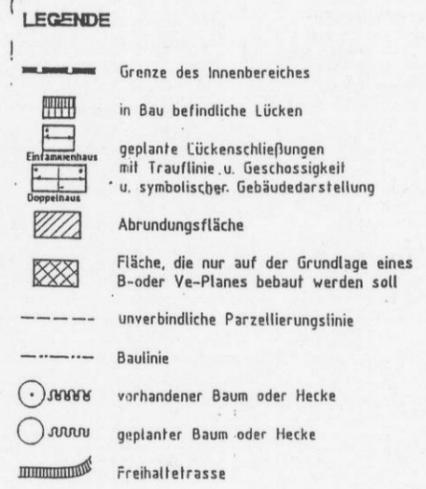
Pinnow, Siegel Bürgermeister
9. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

Pinnow, Siegel Bürgermeister
10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der ständigen Einsichtnahme in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am rechtsverbindlich geworden.

Pinnow, Siegel Bürgermeister

- 3. Standortsspezifische städtebauliche Empfehlungen**
- Abrundungsfläche 1** (südlicher Orts- eingang)
Prägend ist die Doppelreihe Kastanien, die noch lange stehen wird. Die Gebäude wurden deshalb ca. 10 m gegenüber der Baumreihe zurückgestellt. Sie nehmen damit die Flucht des bestehenden Neubauhau- ses auf. Einfache Satteldächer werden empfohlen. Die Anbindung des ländlichen Weges soll bestehen bleiben. Zwecks Begrünung sollte ein ca. 10 m breiter Streifen auf der Südseite nicht privatisiert werden.
- Abrundungsfläche 2** (Am Gutshof)
Dieses Koppelgelände bietet sich für eine Bebauung der westlichen Straßenseite an, nachdem auf der anderen Straßenseite auch schon eine Lückenbebauung erfolgte. Die Giebelstellung ergibt sich aus der geringeren Verschattung durch die Straßenbäume, die Orientierung der Hausfronten nach SSO bzw. WNW und aus einer deutlichen städtebaulichen Differenzierung zur alten Dorfstraße mit ihrer Traufstellung.
- Abrundungsfläche 3**
Die angestrebte zweiseitige Bebauung soll zur besseren Gestaltung des Ortseinganges und zur Abdeckung der begonnenen rückwärtigen Bebauung beitragen. Die Flucht der Katen wird aufgenommen. Straßenbäume sollen in den Baulücken gepflanzt werden. Die Zufahrt des ländlichen Weges ist als ca. 10 m breite Lücken freizuhalten.

- Innenbereichslücke 1** (An der Scheune)
Durch die Bebauung der Gärten kann eine vorteilhafte Verdichtung der westlichen Seite der Dorfstraße erreicht werden. Die gegenüberliegende Kirche ist nach Verlust der alten Gutsanlage jetzt Ortsmittelpunkt. Mit dem Erhalt der Friedhofsmauer und einer Freiflächengestaltung des Umfeldes wird eine Aufwertung dieses Dorf- bereiches angestrebt.
- Innenbereichslücke 2** (An der Kastanien- allee)
Durch die Einordnung eines weiteren Eigenheims ergibt sich eine gleichgroße Parzellierung und ein Anschluß des A1-Standortes an die bestehende Substanz. Der Feldweg kann als Grenze zwischen dem bestehenden Innenbereich und der Abrundung angesehen werden. Die Baulucht des benachbarten Hauses ist aufzunehmen.
- Innenbereichslücke 3** (Katenreihe)
Als Ersatz des bereits abgetragenen Katen soll ein Doppelhaus in der alten Gebäude- flucht entstehen. Die Variante einer Zu- rücksetzung wie beim nebenstehenden Katen wurde verworfen, um die Geschlossenheit der Straße besser erhalten zu können. Das alte Nebengebäude kann abgetragen werden.
- Innenbereichslücke 4** (Ortsausgang nach Breesen)
Anstelle des nicht ausgeführten Neubau- ernhauses ist ein Eigenheim, ggf. auch ein Doppelhaus möglich.



ENTWURF 008/93-02

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG

**PINNOW
KREIS DEMMIN**

M 1:2.000 März 1995 Blatt-Nr.1

**BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG**

Bearbeiter