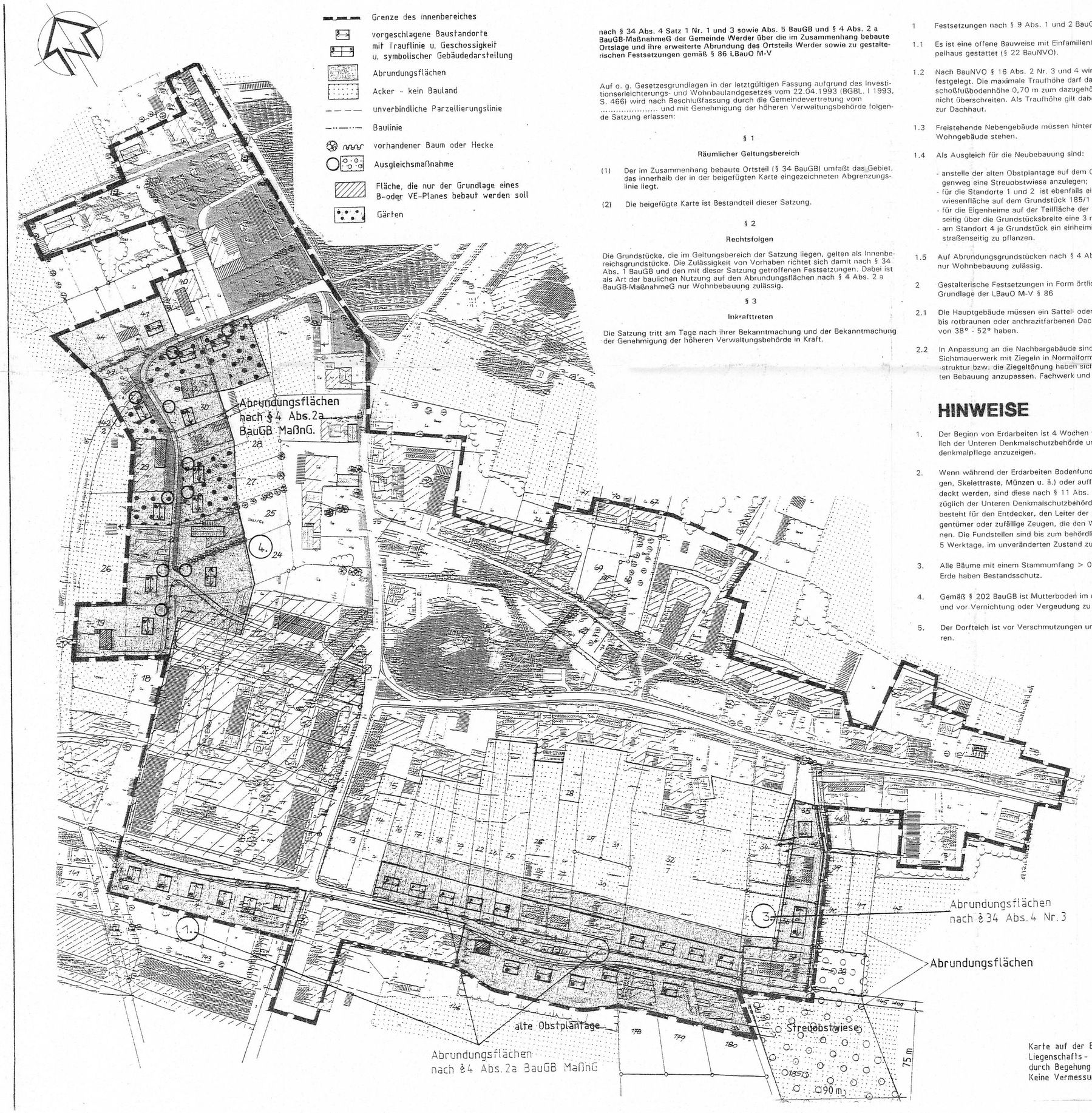

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG der Gemeinde Werder über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre erweiterte Abrundung des Ortsteils Werder sowie zu gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I 1993, S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB und den mit dieser Satzung getroffenen Festsetzungen. Dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 22 BauNVO).

1.2 Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,50 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,70 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.

1.3 Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen.

1.4 Als Ausgleich für die Neubebauung sind:

- anstelle der alten Obstplantage auf dem Grundstück 185/1 am Plantagenweg eine Streuobstwiese anzulegen;
- für die Standorte 1 und 2 ist ebenfalls eine entsprechende Streuobstwiesenfläche auf dem Grundstück 185/1 zu schaffen;
- für die Eigenheime auf der Teilfläche der ehemaligen Obstplantage feldseitig über die Grundstücksbreite eine 3 m tiefe Hecke anzulegen und
- am Standort 4 je Grundstück ein einheimischer großkroniger Laubbaum straßenseitig zu pflanzen.

1.5 Auf Abrundungsgrundstücken nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG ist nur Wohnbebauung zulässig.

2 Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften auf der Grundlage der LBauO M-V § 86

2.1 Die Hauptgebäude müssen ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen sowie eine Neigung von 38° - 52° haben.

2.2 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. Fachwerk und Holzverkleidungen sind möglich.

HINWEISE

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverbärbungen entdeckt werden, sind diese nach § 11 Abs. 1 und 2 des DschG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind bis zum behördlichen Widerruf, jedoch maximal 5 Werktage, im unveränderten Zustand zu erhalten.

3. Alle Bäume mit einem Stammumfang > 0,50 m in 1,30 m Höhe über der Erde haben Bestandsschutz.

4. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. Der Dorfteich ist vor Verschmutzungen und einer Umbauung zu bewahren.

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.
Keine Vermessungsgenauigkeit!

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

Werder, Siegel Bürgermeister

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

Werder, 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, vom/am ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werder, Siegel Bürgermeister

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

Werder, 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.

Werder, Siegel Bürgermeister

6. Die Satzung wurde von der Gemeindevertretung am ..... beschlossen.

Werder, Siegel Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 246 a BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am ..... AZ: ..... mit/ohne Auflagen erteilt.

Werder, Siegel Bürgermeister

8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am .....
AZ: ..... bestätigt.

Werder, Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

Werder, 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.

Werder, Siegel Bürgermeister

021/91-01

37 50

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG

Entwurf

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG

WERDER
KREIS DEMMIN

Bearbeiter

M 1:2000	Juni 1996	Blatt-Nr.1