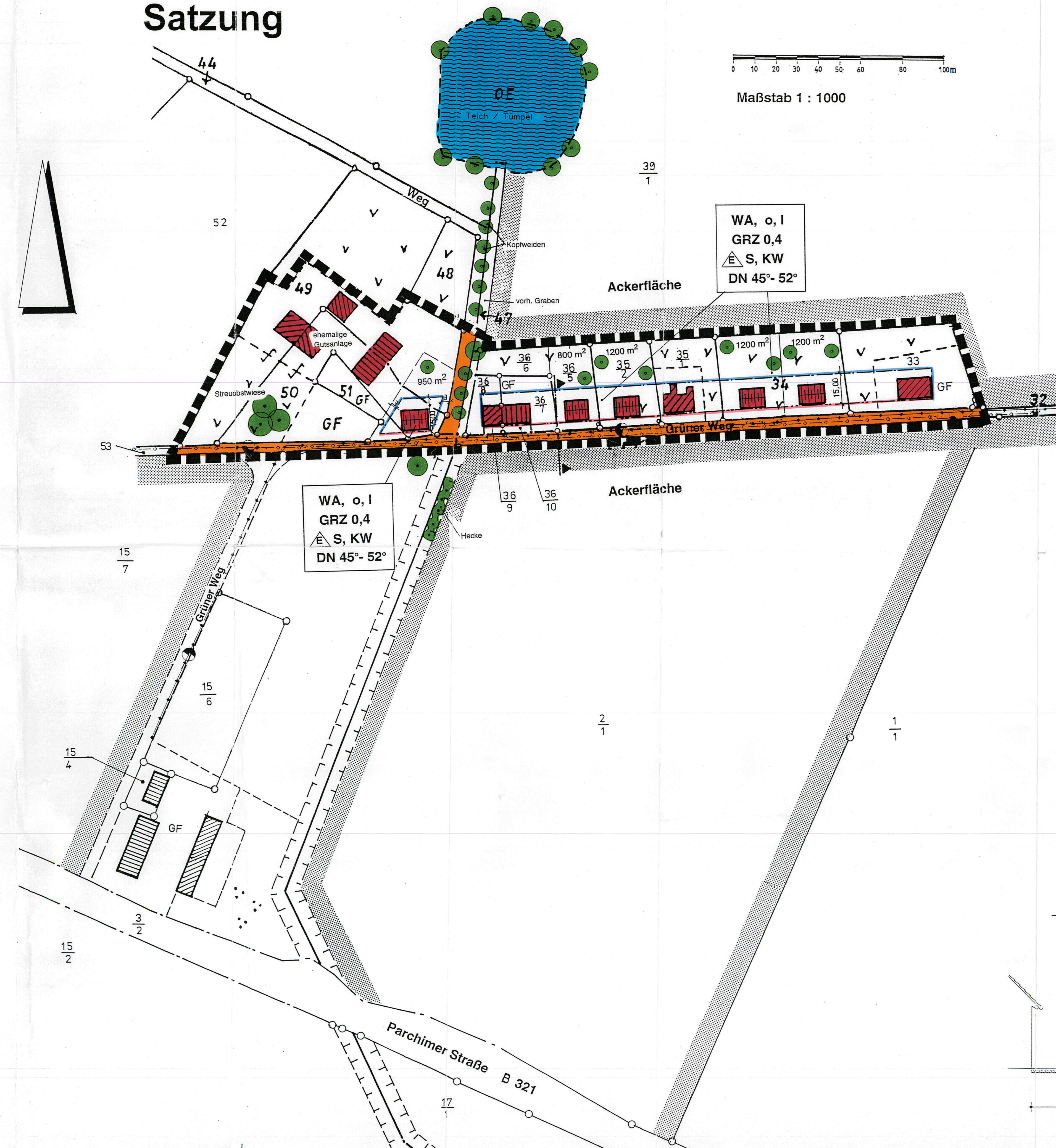
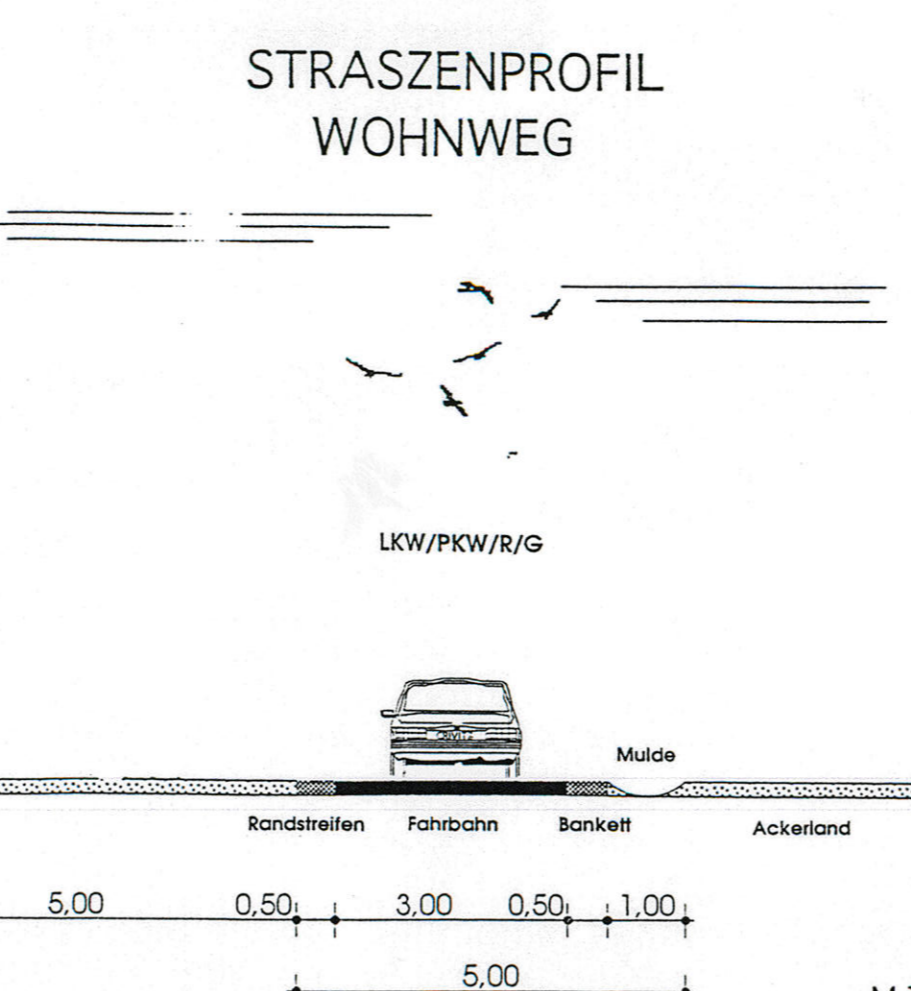


Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG für die Ortslage Zapfel Ausbau

Teil - A - Planzeichnung Satzung



Gemarkung Zapfel Hof
Flur 1
Flurstück: 32 teilweise, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 teilweise, 47 teilweise, 49, 50, 51, 53 teilweise



Planzeichenerklärung

| | |
|---|---|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO |
| GRZ Grundflächenzahl | § 16, 17, 19 BauNVO |
| I Zahl der Vollgeschosse | § 16, 20 BauNVO |
| DN Dachneigung | § 16, 20 BauNVO |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO |
| o Offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| Baulinie | § 23 BauNVO |
| Baugrenze | § 23 BauNVO |
| E Nur Einzelhäuser zulässig | § 23 BauNVO |
| S / KW Satteldach / Krüppelwalmdach | § 23 BauNVO |
| VERKEHRSLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| Strasse/Verkehrsweg vorhanden | |
| Strassenbegrenzungslinie | |
| HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB |
| Elektro-Freileitung, oberirdisch, vorh. | |
| Wasserversorgung, unterirdisch, vorh. | |
| WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB |
| Wasserfläche | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB |
| Erhaltung von Bäumen | |
| Erhaltung von Sträuchern u. Büschen | |
| Anpflanzen von Bäumen | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| Gebäudebestand | |
| Traufstellung der Gebäude (Neuplanung) | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Ackerfläche | |
| NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | |
| vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| Flurstücks-Nr. | |

Teil - B - Text Satzung

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung

1.1 Einfriedigungen
 Für die Grundstückseinfriedigungen zu der Anliegerstelle sind niedrige Hecken aus Laubgehölzen oder Holzläden bis 1,00 m Höhe zulässig. Wohnanlagen sind durch lockere Bepflanzungen (Bodendeckungen, Strauchgruppen, Bäume) in Richtung der offenen Landschaft abzugrenzen. Zur Abgrenzung der Grundstücke zur Landschaft und untereinander sind Holzläden bzw. Maschendraht bis 1,50m Höhe in Verbindung mit Sträuchern zu verwenden.

1.2 Baukörper
 Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat gemäß § 86 (örtliche Bauvorschriften) der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 zu erfolgen. Zugelassen werden Gebäude in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Für alle Nutzer wird das Satteldach bzw. Krüppelwalmdach vorgeschrieben. Dachgauben sind zugelassen. Die Dachdeckung hat mit rötlich bis rötlich-braunen Ziegeln zu erfolgen. Fenster im Dachbereich sind auf eine Breite von 1,00m beschränkt. Alle Gebäude sind in Verbundmauerwerk oder in Putzflächen zu errichten. Keller sind zugelassen. Sind Sockel erforderlich, so ist die Höhe 0,3m, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn bis zur OK der Kellerdecke nicht zu überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carportanlagen sowie Schuppen sind außerhalb der Baugrenze zu realisieren. Die Materialien für die Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Oberirdische Gas- bzw. Ölkans sind in den Vorgärten nicht zulässig.

2.0 Festsetzungen über die bauliche Nutzung
 Für die bauliche Nutzung gilt § 4 BauNVO. Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 und Abs. 3 Nr. 1 bis 6 Bau NVO sind nicht zulässig. Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO

3.0 Umweltmaßnahmen
 Veränderungen der natürlichen Geländetopografie, wie Planierungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Nach baubedingter Verdichtung ist die Durchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen. Die zu errichtenden Gebäude sind mit Baustoffen und Materialien zu realisieren, die als umweltverträglich zu bezeichnen sind. Für die Beheizung sind nur umweltfreundliche Energieträger zuzulassen (Gas, leichtes Heizöl u.ä.).

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft
 (Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs)

- Das anfallende Regenwasser ist örtlich zu versickern bzw. kann als Brauchwasser Verwendung finden.
- Die vorhandenen Bäume und Hecken sind durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.1998 geschützt und entsprechend zu pflegen.
- Als Ausgleich für die geplanten Baumaßnahmen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen (siehe Gehölzartenliste):
 - Pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - An dem vorh. Graben sind 10 Kopfweiden (Abstand 6 m) und am Teich sind 5 Weiden, 2 Eichen und 3 Erlen zu pflanzen.
 - Alle Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Erstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu verwirklichen.

Gehölzartenliste:

- Obstgehölze - hochstämmige Arten mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm
- Silberweide (Salix alba) - Hochstamm, 2x verpflanzt, 8 - 10 cm Stammumfang
- Schwarzerle (Aulus glutinosa) - Heister, 2x verpflanzt, 200 - 250 cm hoch
- Stieleiche (Quercus robur) - Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang

5.0 Hinweis:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvb. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1995, S. 375 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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 Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und vorbildlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauauftragnehmende des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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).
- Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (§ 8 LBauO M-V).

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 246a, Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 4 BauGB Maßnahmensatzung und nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.1997 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Außenbereichssatzung Zapfel Ausbau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1997. Der Aufstellungsbescheid ist am 15.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 15.12.1997 durchgeführt worden. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1997 den Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
5. Der Entwurf der Außenbereichssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.12.1997 bis zum 15.01.1998 während folgender Zeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15.12.1997 bis zum 15.01.1998 in der Zeit vom 15.12.1997 bis zum 15.01.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 15.12.1997 wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erlösig, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1 : 2500 und 1 : 3840 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Zapfel, den 15.12.1997 im Auftrag
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
8. Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.12.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung der Außenbereichssatzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.1997 gebilligt. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
9. Die Genehmigung der Außenbereichssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.12.1997 AZ: 15.12.1997 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.1997 erfüllt. Die Hinweise sind bescheid. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.12.1997 AZ: 15.12.1997 bestätigt. Zapfel, den 15.12.1997 Der Bürgermeister
11. Die Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit bestätigt: 15.05.1998 Zapfel, den 15.05.1998 Der Bürgermeister
12. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur Außenbereichssatzung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Förmlichkeitsvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Außenbereichssatzung ist am 15.12.1997 in Kraft getreten. Zapfel, den 09.04.1998 Der Bürgermeister

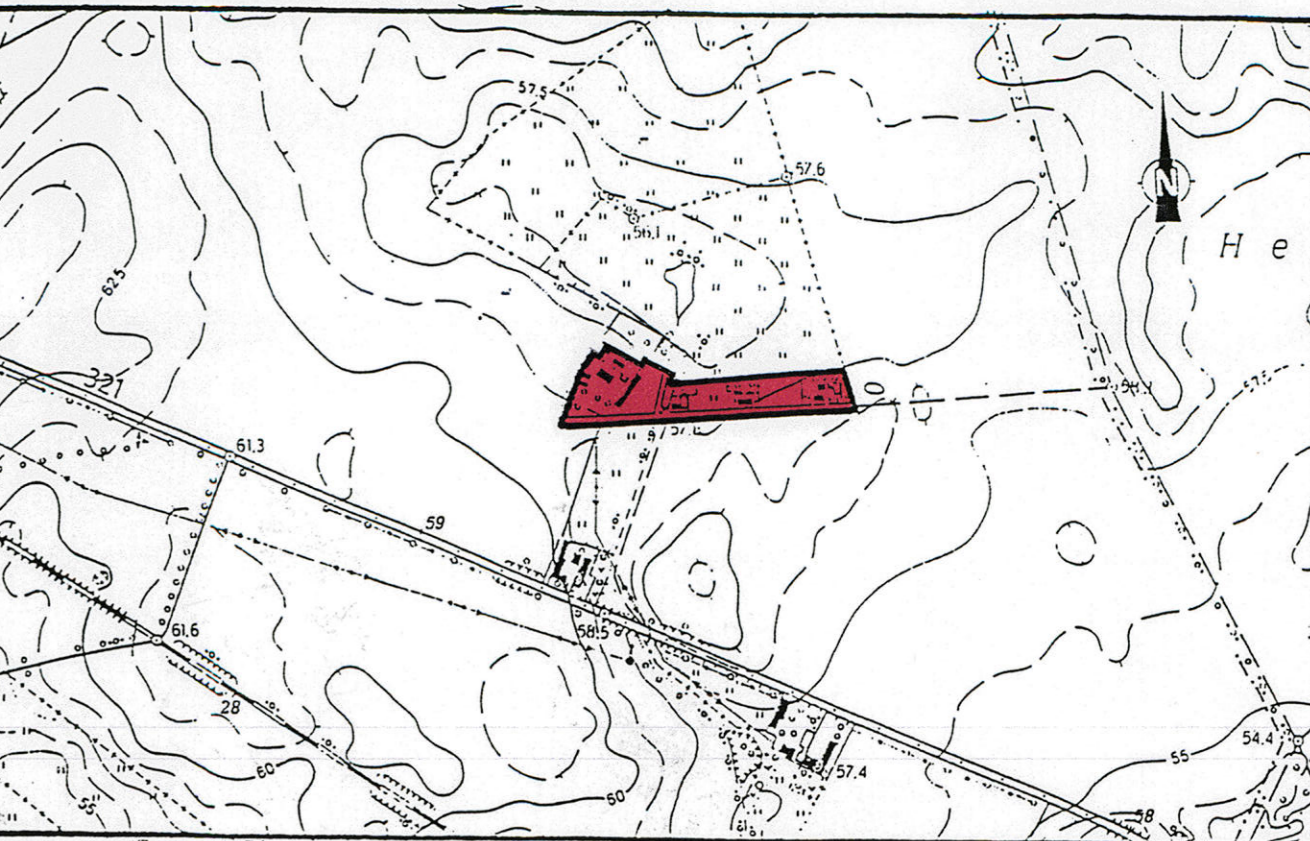
Plangrundlage:
Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 und 1 : 3840

Entwurfsverfasser
der Außenbereichssatzung Zapfel Ausbau:



Herr Dipl.-Ing. Arch. Winter

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Bearbeitungsstand: Oktober 1997