

Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘

Aufgrund des § 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.12.2020 folgende Satzung über die Innenbereichssatzung ‚Chausseestraße‘ für den Bereich des Oberdorfs von Tressentin erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06., 20.07., 03.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf der Satzung mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.07.2020 bis zum 31.08.2020 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dies wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt ‚Marlow Kurier‘ und über die Homepage der Stadt am 21.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Satzung wurde am 09.12.2020 von der Stadtvertretung beschlossen.
 - Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
- Marlow, 22.12.2020
Schüler
Bürgermeister
- Marlow, 04.01.2021
Schüler
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt ‚Marlow Kurier‘ am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.12.2020 in Kraft getreten.



§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- Für die in der nebenstehenden Karte (M 1 : 2000) durch fette schwarze Balkenlinie abgegrenzte Fläche wird die Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tressentin unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen festgelegt. Die nebenstehende Karte mit zeichnerischen Festsetzungen und Kennzeichnungen ist Bestandteil dieser Satzung. (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 BauGB)
- Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. v. § 29 BauGB im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB und den Festsetzungen gem. § 2 dieser Satzung. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2 Festsetzungen für die Einbeziehungsflächen (§ 34 (5) BauGB)

- Auf den einbezogenen Flächen, die in der nebenstehenden Karte durch Schrägschraffur gekennzeichnet sind,
 - ist eine Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO von höchstens 150 m² je Baugrundstück* zulässig; bei der Ermittlung der Grundflächen ist § 19 (4) BauNVO anzuwenden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - ist eine Traufhöhe von höchstens 4,00 m über der Höhenlage der Grundstückszufahrt im Anschlussbereich an die zur Grundstückserschließung bestimmte öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - müssen Gebäude der Hauptnutzungsart mit symmetrisch geneigten Sattel- oder Krüppelwalmdächern, mit einer Dachneigung von 42° bis 48° und mit der in der nebenstehenden Karte zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtung errichtet werden. (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO)
 Über die nach Satz 1 zugelassene Grundfläche hinaus und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist auf den Grundstücken 27 und 28 der Flur 12 auch eine Änderung der bisherigen Nutzung bestehender Gebäude und die alsbaldige Neuerrichtung eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle, wenn die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleibt.

* Das Baugrundstück bezeichnet den Teil des Baugrundstücks, der im Bauland liegt.

- Auf den einbezogenen Flächen, die in der nebenstehenden Karte durch Gitterschraffur gekennzeichnet sind, dürfen nur Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Auf den einbezogenen Flächen (Kennzeichnung durch Schräg- und Gitterschraffur) dürfen Gebäude der Hauptnutzungsart nur innerhalb der in der nebenstehenden Karte zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Der Weißstorchhorst auf Flst. 33 ist zu erhalten. In einem Umkreis von 50 m sind Bau- und Abbruchmaßnahmen im Außen- und Freibereich auf den Zeitraum von September bis März zu beschränken (Raute Nr. 1). Nach Errichtung einer künstlichen Nisthilfe (Masthorst) in einem Umkreis von 200 m sind Ausnahmen von Satz 1 und 2 zulässig, wenn der Ersatzhorst mindestens eine Brutperiode von einem Horstpaar besetzt war. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 (1, 5) BNatSchG)
 - Die mit der Raute Nr. 2 bezeichnete Fläche innerhalb des Satzungsgebietes ist dauerhaft zu entsiegeln und anschließend durch Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern auf mindestens 20 % der Fläche sowie Ansaat einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut auf der verbleibenden Fläche als parkartige Grünfläche anzulegen. (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Auf der mit der Raute Nr. 4 bezeichneten Fläche innerhalb des Satzungsgebietes ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Straucharten* gebietseigener Herkunft anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind jeweils 3-reihig im Verband 1 m x 1,5 m zu pflanzen. (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- * empfohlene Artenauswahl: Weißdorn (Crataegus laevigata), Heckenkirsche (Lonicera xylostea-um), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Überhälter: Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i. S. v. § 1 a (3) BauGB in- und außerhalb des Geltungsbereichs sind den Grundstücken, die mit dieser Satzung in den Innenbereich einbezogen werden (Schraffurkennzeichnung), wie folgt zugeordnet:
 Raute Nr. 2: zu Flst. 29, 33 (Flur 12)
 Raute Nr. 3: zu Flst. 36/2 (Flur 11).
 Raute Nr. 4: zu Flst. 48, 69 (Flur 11)
 (§ 34 (5) i. V. m. § 9 (1a) BauGB)

Hinweise

- Außerhalb des Geltungsbereichs wurde die Durchführung folgender Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen i. S. v. § 1 a (3) BauGB im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern festgelegt und durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Marlow und dem jeweiligen Eigentümer gesichert:
 Flst. 33 (Flur 11): Abbruch der Siloanlagen, dauerhafte Flächenentsiegelung, Ansaat kräuterreiche Gräsermischung, 2-schürige Aushagerungsmahd;
 Flst. 37 (Flur 12): dauerhafte Umwandlung der Ackernutzung in eine extensive Weidenutzung mit Verzicht auf Düngergaben, Pflanzenschutzmittel sowie Zufütterung.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsmaßnahmen (Tötung, Störung oder Beeinträchtigung geschützter Arten und deren Lebensstätten - vgl. § 44 (1) BNatSchG) ist vor Abbruch von Gebäuden eine Untersuchung auf gebäudebewohnende Tierarten erforderlich, die i. S. des Naturschutzrechts besonders oder streng geschützt sind (Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel). Werden solche Arten oder ihre geschützten Lebensstätten festgestellt, sind im Benehmen mit der Naturschutzbehörde geeignete Schutz- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 44 BNatSchG festzulegen (z.B. Bauzeitenregelung außerhalb der Fortpflanzungsperiode, Herstellung von Ersatzquartieren o. ä.). Auf die für Gehölzrodungen beachtlichen zeitl. Beschränkungen gem. § 39 (5) BNatSchG wird hingewiesen (zulässig: Okt.-Febr.).
- Wenn bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

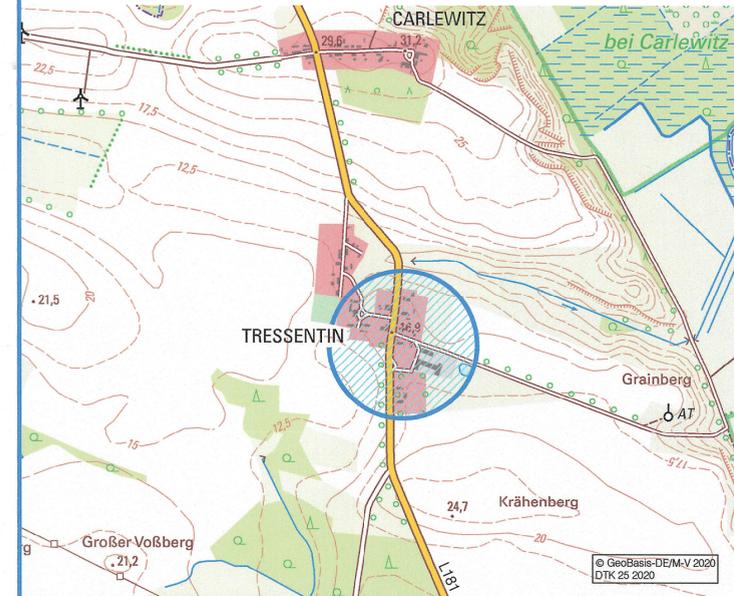
- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - sh. § 1.1; räumlicher Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 BauGB)
- Flächen, die mit dieser Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und auf denen die Festsetzungen gem. § 2.1, 2.3, 2.5 beachtlich sind. (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)
- Firstrichtung des Hauptdaches - sh. § 2.1 (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO)
- Flächen, die mit dieser Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und auf denen die Nutzungsbeschränkung gem. § 2.2 - 2.5 beachtlich ist. (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)
- Baugrenze; Abgrenzung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Grundstücksflächen, die mit Gebäuden der Hauptnutzungsart überbaubar sind - sh. § 2.3 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und des Bodens - sh. § 2.4, Hinweis A (Raute 1) Horstschutz Weißstorch (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 (1, 5) BNatSchG) (Raute 2) Gebäudeabbruch, Flächenentsiegelung (§§ 1 a (3), 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Nachrichtliche Übernahme: (§ 34 (5) i. V. m. § 36, 38 WHG)
Von Bebauung (auch Bepflanzung) freizuhaltende Flächen
Hier: Gewässerrandstreifen (7 m östlich des Rohrscheitels)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Rohrleitungstrasse Vorflutgewässer 31/5/1 - Lage ungenau - (DN 800 Beton, Sohlage ca. 2,00 Meter unter Flur)
- Nachrichtlich: Kennzeichnung von Baudenkmälern i. S. v. § 2 Abs. 2 DSchG M-V, für die bei jeglichen baulichen Veränderungen und bei Nutzungsänderungen ein Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V zu beachten ist.
- Nachrichtlich: Kennzeichnung der Abgrenzung von Bodendenkmälern i. S. v. § 2 Abs. 5 DSchG M-V, innerhalb der für jegliche Erd Eingriffe ein Genehmigungsvorbehalt nach § 7 DSchG M-V zu beachten ist
- Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Natur und des Bodens außerhalb des Geltungsbereichs - sh. Hinweis A (Raute 2) Abbruch Siloanlage, Flächenentsiegelung (§§ 1 a (3), 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 31/1 Flurstücksbezeichnung
- Gebäudebestand nach ALKIS®/ Stand 14.04.2020, nach Luftbild # 333386008 des LAIV M-V vom 04.04.2019

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 03.12.2020

Übersichtsplan M 1 : 15 000



Marlow, 22.12.2020
Schüler
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

