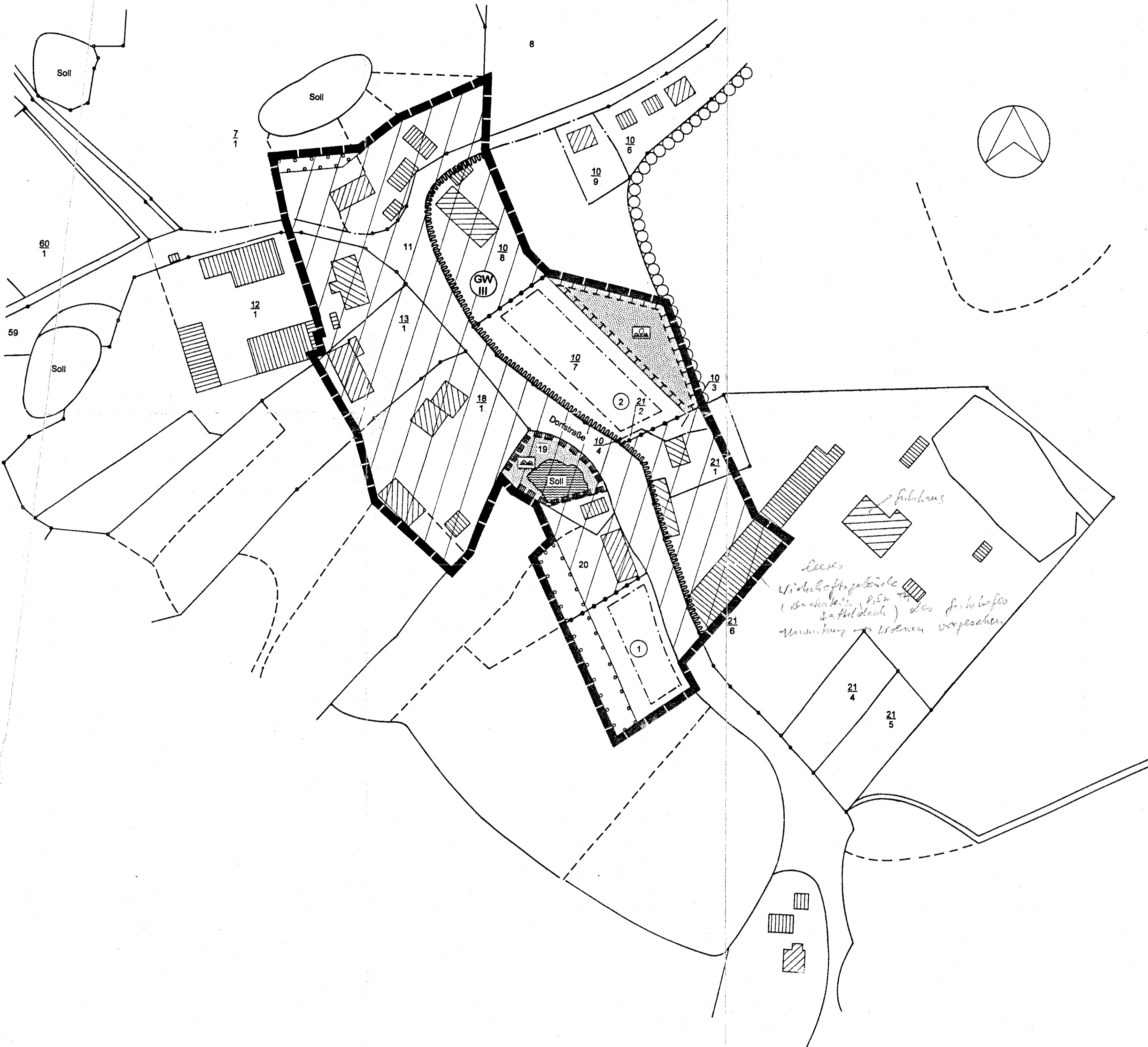


# GEMEINDE METELSDORF

## Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf

Planzeichnung M 1:1000



### Planzeichenerklärung

#### 1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

#### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenzen

#### Grünflächen (§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat
- Grünfläche, öffentlich

#### Wasserflächen (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche (Soll)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone III

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

- geschütztes Biotop (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 LNatG M-V)

#### Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Nutzungsgrenzen
- Flurstücknummern
- Numerierung der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eingezeichneten Außenbereichsflächen

#### Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionschutz, unverzüglich zu benachrichtigen. Der Grundstückbesitzer ist gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Teile des Planungsraumes befinden sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Metelsdorf. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil-Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

### Text

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Metelsdorf vom 5.3.01 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf (Abrundungssatzung Klüssendorf) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Abrundungssatzung erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften umfasst das Gebiet, das innerhalb des in der beigefügten Karte dargestellten Geltungsbereiches liegt.

1.2 Die Planzeichnung einschließlich der Planzeichenerklärung sowie der Text sind Bestandteile der Satzung.

#### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, abgesehen von den folgenden Festsetzungen, nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

2.2 Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches der Satzung beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m. Für die Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.3 Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Außenbereichsflächen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Je selbständigem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

#### § 3 Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke zur Dorfstraße beträgt in dem mit ① bezeichneten Bereich 22,0 m und in dem mit ② bezeichneten Bereich 25,0 m.

#### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 1a und 9 Abs. 20 und 25a BauGB)

4.1 Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mehrstufig aufgetragene gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind Sträucher heimischer Arten, 2 mal verschult, gemäß Pflanzliste (Punkt 4.3) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Randstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und zu Staudensäumen zu entwickeln. Alle 20 m ist ein heimischer Großbaum gemäß Pflanzliste (Punkt 4.4) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Die private Grünfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.3 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtienel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

4.4 Pflanzliste einheimischer Großbäume: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata).

#### § 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

5.1 Auf den innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Teilbereichen der Flurstücke 7/1, 12/1, 10/8 und 13/1 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte, einfarbig rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung und -form ausgebildet werden. Weiterhin gilt für diesen Bereich, dass die Gebäude mit einem Kniestock von 1,0 m bis 1,25 m auszubilden sind. Die Gestaltung der Außenwände ist nur mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zulässig.

5.2 Auf dem innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Teilbereich des Flurstücks 10/7 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° oder als Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig. Bei der Verwendung von Satteldächern sind die Gebäude mit einem Kniestock von 1,0 m bis 1,25 m auszubilden. Nebenanlagen können auch in abweichender Dachneigung und -form ausgebildet werden. Als Dacheindeckungen sind nur unglasierte, einfarbig rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Gestaltung der Außenwände ist nur mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk sowie mit geputzten Flächen mit roten, rotbraunen und gelbbraunen Farbtönen zulässig.

5.3 Im übrigen Satzungsgebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen und gelbbraunen Farbtönen zulässig. An untergeordneten Fassadenteilen ist die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Dächer in diesem Teil des Satzungsgebietes sind nur als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 55° zulässig. Als Dacheindeckungen sind unglasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig.

5.4 Im gesamten Satzungsgebiet sind alle Arten von Kunststoff-Fassaden sowie Fachwerkmimikate grundsätzlich unzulässig.

5.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.

5.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

#### Empfehlung

Innerhalb des Satzungsgebietes sollen Einfriedungen nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder unverputzte Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,3 m ausgebildet werden. Drahtzäune sollten nur in Verbindung mit Hecken und bis zur Wuchshöhe der Hecken vorgesehen werden.

#### Plangrundlagen:

Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Klüssendorf im Maßstab 1:3860, Stand 7.10.99, Eigene Erhebungen

#### Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
 Dr. Ing. Martin Hoffmann  
 Dr. Ing. Lars Frische  
 Lübecka Str. 87 23061 Lübeck  
 Tel. 03841 28 75 97/98  
 Fax 03841 28 75 99  
 www.stadtrplanung.de

### Verfahrensvermerke:

Aufgestellt durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.6.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Bekanntmachung im Amtsblatt am

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.7.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 14.6.00 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 20.7.00 bis 24.8.00 im Amtsgebäude des Amtes Dorf Mecklenburg, Bauamt, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 5.7.00 im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 11.12.00 den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie den geänderten Entwurf der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 15.1.01 bis 23.1.01 im Amtsgebäude des Amtes Dorf Mecklenburg, Bauamt, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.1.01 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Anregungen der berührten Träger öffentlicher Belange am 5.3.01 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 5.3.01 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die Genehmigung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf wurde am 22.6.01 vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, AZ 116/02-5a/6a, mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt. Die Maßgabenerfüllung wurde vom Landrat des Landkreises mit Schreiben vom bestätigt.

Gemeinde Metelsdorf, den (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

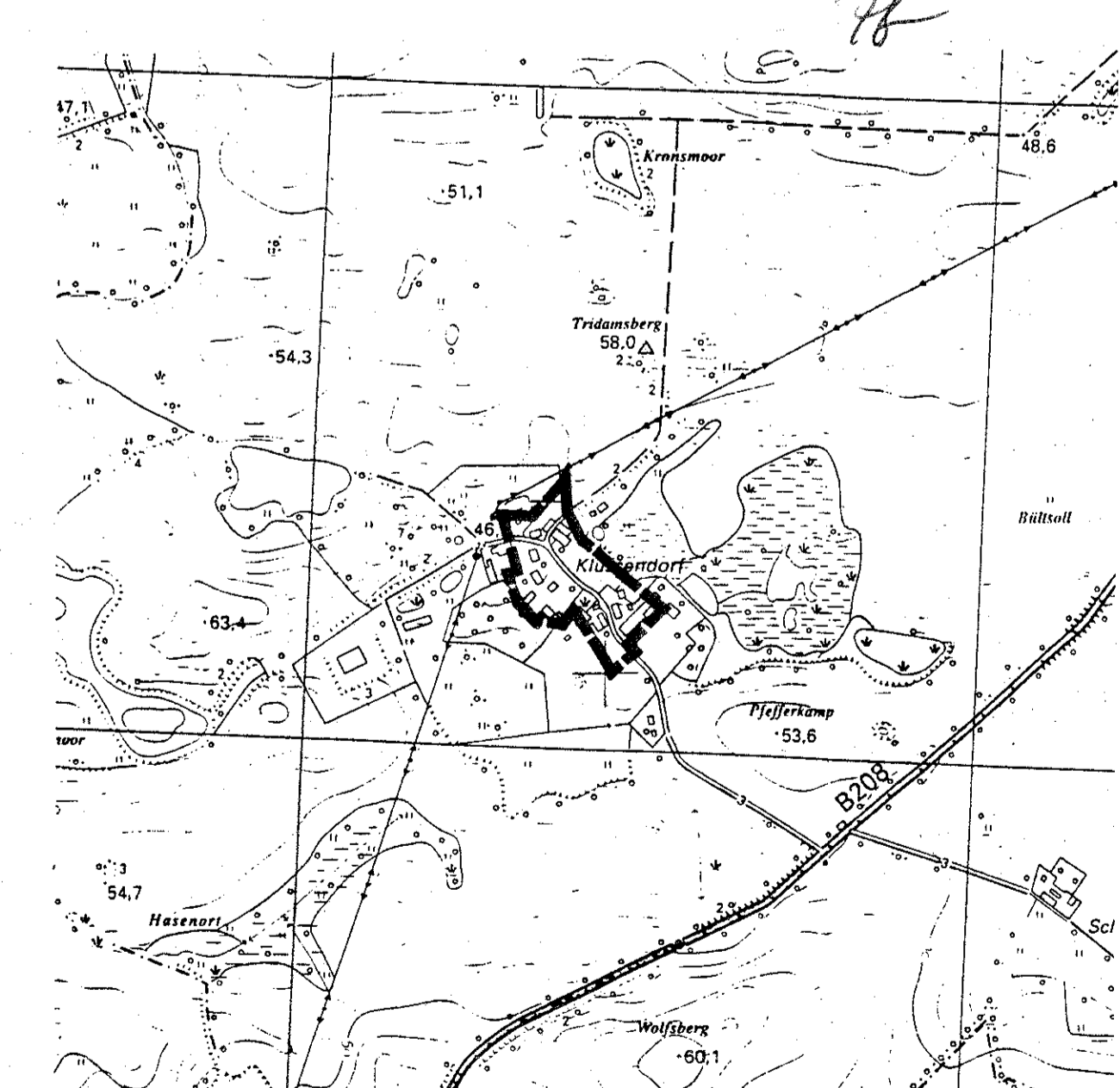
Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Metelsdorf, den 30.7.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 1.8.01 bis zum im Amtsblatt Dorf Mecklenburg bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Dienststunden sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1.8.01 in Kraft getreten.

Gemeinde Metelsdorf, den 2.8.01 (Siegel) Gantzkow, Bürgermeisterin

### Übersichtsplan M 1:10000



### GEMEINDE METELSDORF

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klüssendorf (Abrundungssatzung Klüssendorf)