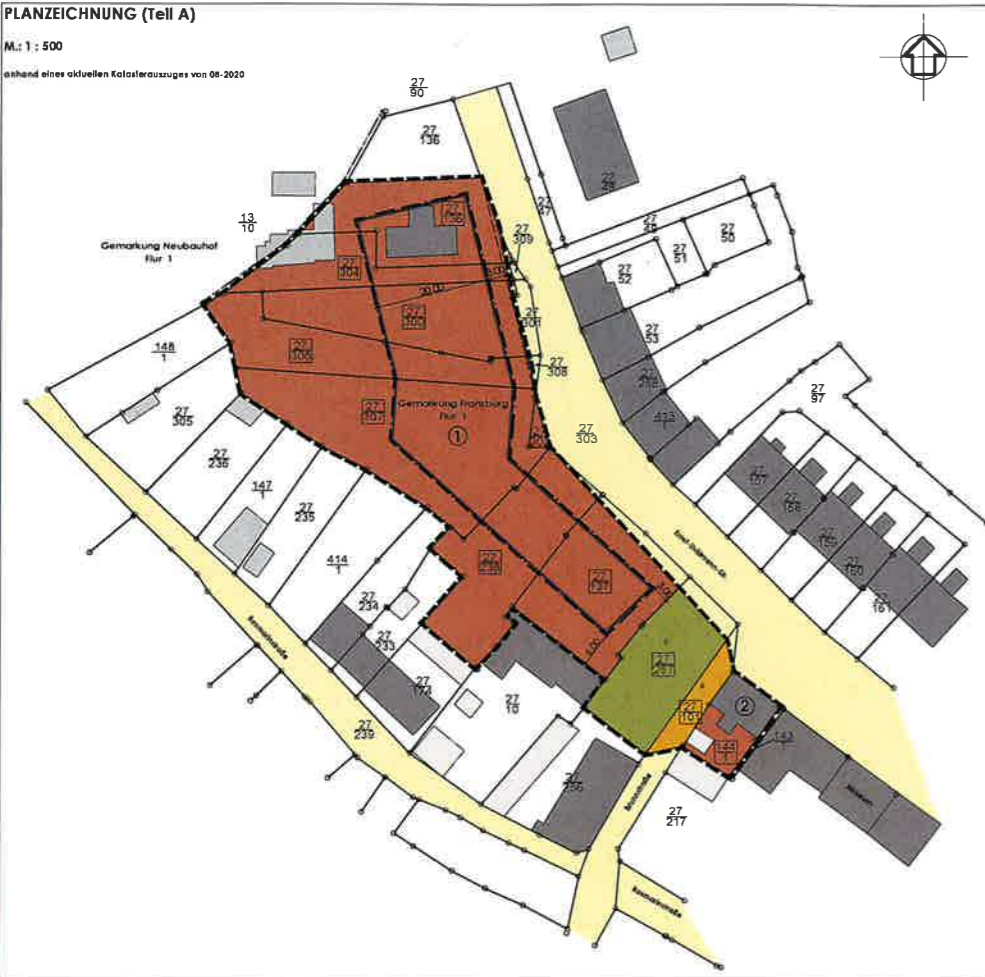


# Satzung der Stadt Franzburg über die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst - Thälmann - Straße

## PLANZEICHNUNG (Teil A)

M 1 : 500  
entsprechend einer aktuellen Katasterauswertung von 08-2020



## Text (Teil B)

### I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Zulässigkeit von Vorhaben (§ 34 BauGB)**  
Innenhalb der festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

2. **Mess der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**  
2.1 **Grundflächenzahl (§ 18 BauNVO und § 19 BauNVO)**

(1) **Baugruppe 1**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

(2) **Baugruppe 2**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 14 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)**  
Zulässig sind bauliche Anlagen mit einem Vollgeschoss als Obergrenze.

3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO)**

(1) **Bauweise 1**  
Festgesetzt wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

(2) **Bauweise 2**  
Festgesetzt wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

(2) Nichtüberbaubare Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

(3) Nichtüberbaubare Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen zur Ernst-Thälmann-Straße und den stadtseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der stadtseitigen Baugrenzen angeordnet werden.

5. **Forderungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**

(1) Für die Ergänzungsbauweise ist die Erfüllung im Sinne des § 14 NatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszulegen:

(2) Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Grundrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) 1, 18a BauM-V)**

(1) **Dachform und Dachneigung**  
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

(2) **Stellung baulicher Anlagen**  
Die Hauptgebäude sind horizontal zur Ernst-Thälmann-Straße einzuordnen.

(3) **Stellung baulicher Anlagen**  
Für das Hauptgebäude auf den Flurstücken 27/300 und 27/306 ist auch eine Kombination aus horizontal und geneigten Gebäudeteilen zulässig.

(4) **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 BauO M-V)**

(1) **Ordnungswidrigkeit** handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II, Punkt 1, vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1) Die Bestimmungen des besonderen Naturschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nat-, Brut-, Ruhe- oder Zuchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten einnehmen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) **Baumfällungen und Gebäudeabrüche** sind ausschließlich in den Jahren vom 1. Oktober bis 31. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen.

(3) **Ausnahmen von den Baumaßnahmen** sind möglich, wenn ein Sachverständiger für Naturschutz den Nachweis erbringt, dass sich in den zum Abbau vorgesehenen Gebäuden keine Nat- und Brutplätze für geschützte Tierarten befinden.

## Nachrichtliche Hinweise

1. **Belange des Denkmalschutzes gemäß § 1 (4) BauGB**

(1) **Baufreiheitsgebiet**  
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2) **Bodendenkmalschutz**  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

2. **Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes**

Bei Fällungen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landes M-V (2007) geneigt und sieht folgenden Satz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
60 cm - 120 cm	1 Stück
> 120 cm - 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtverwaltung Franzburg vom 13.09.2020.

2. Die endgültige Bestimmung der Auftragsbeschlüsse erfolgte durch Veröffentlichung im „Mitteltagsblatt des Amtes Franzburg - Richtenberg“ am 09.10.2020.

3. Die Stadtverwaltung Franzburg hat am 17.11.2020 den Entwurf der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung ist ab dem 26.01.2021 bis zum 02.03.2021 während folgender Zeiten:

Tag	Zeitraum
Montag, Mittwoch	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 14:30 Uhr
Dienstag	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
Donnerstag	von 7:30 Uhr - 12:30 Uhr und von 13:00 Uhr - 15:00 Uhr
Freitag	von 8:30 Uhr - 12:00 Uhr

5. Die von der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße beschriebenen, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die katastermäßige Bestands ... wird als richtig dargestellt, bescheinigt hinsichtlich der abgesehenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurstück ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehrt werden.

7. Die Stadtverwaltung Franzburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeits-, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ... geprüft.

8. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Satzung über die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

10. Die Satzung über die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

## ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße § 9 (7) BauGB

Ergänzungsbereich § 34 (4) 3. BauGB

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

öffentliche Verkehrsfläche (Bunnsstraße) § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Grünfläche § 9 (1) 13 BauGB

Flurstückbezeichnung 27/300

Bezeichnung der Baugruppe 1, 2

Gebäudebestand Haupt-, Nebengebäude

nachrichtliche Darstellungen

Flurstückbezeichnung 27/305

Flurstücksgrenzen

Baugrenzen

Gebäudebestand Haupt-, Nebengebäude

öffentliche Verkehrsflächen

Flurstücksgrenzen

Vermessung in Meter

## Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 482), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842), zuletzt geändert durch Artikel 290 V vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), und § 5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Stadtverwaltung Franzburg vom ... folgende Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße erlassen:

## § 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogene Fläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigelegten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom ... eingetragenen Abgrenzungslinie liegt.

## § 2 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## STANDORTANGABEN

Gemarkung: Franzburg

Flurstücke: 27/101 teilweise, 27/136 teilweise, 27/137 teilweise, 27/236 teilweise, 27/251 teilweise, 27/300 teilweise, 27/302, 27/304 teilweise, 27/306, 27/307 und 144/1

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



## AUSLEGUNGSEXEMPLAR 26.01.2021 - 02.03.2021

Entwurf/Planungsphase	Datum	Hoch	Lang	Maßstab:	
				1:500	
Projekt: <b>Satzung der Stadt Franzburg über die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) 3. BauGB für einen Bereich südwestlich der Ernst-Thälmann-Straße</b>					
Planung: UPEG USEDOH Projektentwicklungsges.m.bH Standstraße 1c, 17449 Traizenfelde Tel: (03837) 2400, Fax: (03837) 24026					
Projekt Nr.: 20_13					

