

Lesefassung

Diese Satzungen sind eine unverbindliche Veröffentlichung. Sie dient nur der Information des Bürgers. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Diese Satzung ist seit dem 21.05.1999 in Kraft.

Satzung der Gemeinde Weitenhagen für den nördlichen Ortsteil der Ortslage Behrenwalde über

1. die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) - Klarstellung

Sowie

2. die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) - Abrundung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl: I S.2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für den nördlichen Ortsteil der Ortslage Behrenwalde erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Ortslage Behrenwalde (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen sind in der nebenstehenden Karte durch Umgrenzungslinien dargestellt (Abrundungsflächen).

(3) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

(4) Das Gebiet nach Abs. 1 umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 1 Behrenwalde:

9/ 1 (35 m Tiefe)

10 (35 m Tiefe)

11 (35 m Tiefe)

Sowie folgendes Flurstück der Flur 2 Behrenwalde:

80 (Weitenhäger Weg, teilw.)

(5) Die einbezogenen Flächen nach Abs. 2 umfassen die aufgeführten Flurstücke der Flur 1 Behrenwalde, Flurstück 9/2 (teilw.) sowie der Flur 2 Behrenwalde, Flurstück 74/1 (teilw.)

(6) Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich nach Inkrafttreten der Satzung aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

§ 2

Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Für die nach § 1 Abs. 2 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen gelten folgende Festsetzungen:

(1) Zulässig sind Wohngebäude

(2) Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(3) Zulässig ist an der L22 eine Bebauungstiefe von 35 m und am Weitenhäger Weg eine Bebauungstiefe von 30 m. Die Bebauungstiefe ist von der Grundstücksgrenze der Straßenseite ab zu ermitteln.

(4) An der Grenze des nördlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung ist auf dem Flurstück 9/2 eine 6 m tiefe Hecke aus Sträuchern gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro m² Heckenfläche ist ein standortheimischer Strauch der Qualität 2x verpflanzt zu setzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung auf dem Flurstück 74/1 sind mindestens 5 Eichen der Qualität Stammumfang 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme an den gekennzeichneten Bereichen Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern- (August 1987) einzubauen.

(6) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der belasteten Fläche gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes 9/2, welches durch die belastete Fläche erschlossen wird.

(7) Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von allen baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 1,00 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Weitenhagen, den 24.09.1998

Gez. Bürgermeister

Anmerkung:

Die Verfahrensvermerke liegen dem Original bei.

Übersichtskarte
M 1 : 10000



c
n
b

Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Ortslage Behrenwalde

GEMEINDE WEITENHAGEN

M 1 : 1250



170/4,005

53

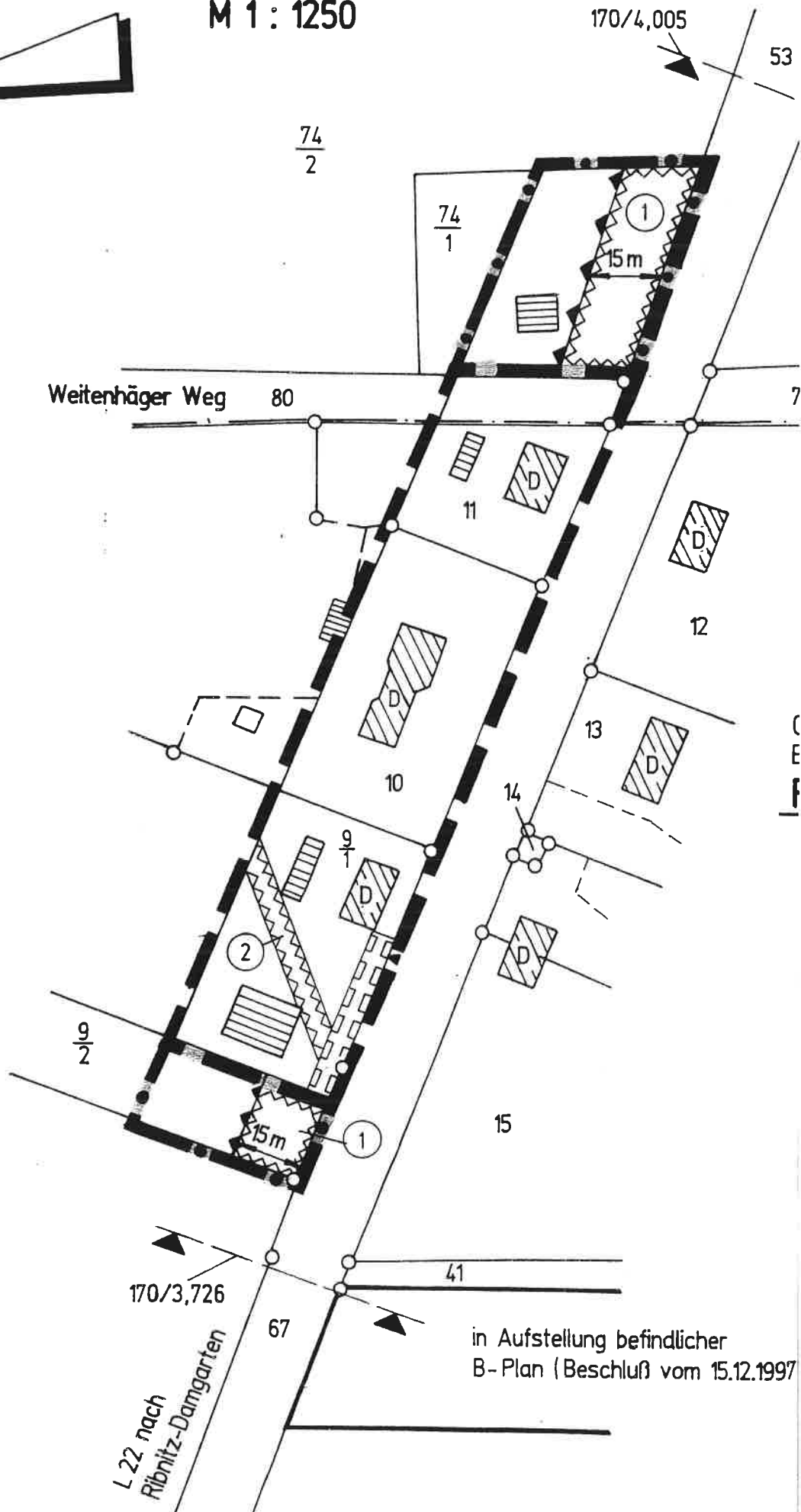
$\frac{74}{2}$

$\frac{74}{1}$

Weitenhäger Weg

80

7



in Aufstellung befindlicher
B-Plan (Beschluss vom 15.12.1997)

L 22 nach
Ribnitz-Damgarten

C
E
F

L 22 nach
Franzburg

Gemarkung
Behrenwalde
Flur 2

73



Dorfstraße

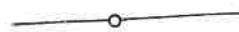


Gemarkung
Behrenwalde
Flur 1

Planzeichenerklärung:



Flurgrenze



Flurstücksgrenze

$\frac{9}{1}$

Flurstücks - Nr.



Abgrenzungslinie (Klarstellung)



Umgrenzungslinie (Abrundung)



Wasserfläche, Löschwasserteich



Wohngebäude, vorhanden



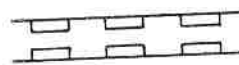
Nebengebäude, vorhanden



Grundstücksauffahrt, vorhanden



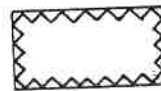
Einzelanlagen, die dem
Denkmalschutz unterliegen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastende Fläche



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundes-Immis-
schutzgesetzes (Schallschutz)



Umgrenzung der Flächen die von der Be-
völkerung freizuhalten sind



Anbauverbotszone entlang der L 22



Gewässerschutzstreifen für verrohrten C
25/5/5-1

BEGRÜNDUNG

zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Ortslage Behrenwalde (Gemeinde Weitenhagen) nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Inhalt und Ziel der Satzung

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten nördlichen Ortsteil der Ortslage Behrenwalde klarstellend festgelegt (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Gleichzeitig werden Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen ("Abrundungssatzung" nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereichs eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die Aufsichtsbehörde zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche der Ortslage, die eine Abrundung erfahren.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Charakterisierung des Innenbereichs des Ortsteils

Die Gemeinde Weitenhagen befindet sich inmitten eines dünn besiedelten Gebietes im ländlichen Raum. Alle Orte haben einen dörflichen Charakter mit unterschiedlichen Siedlungsschwerpunkten. Im nördlichen Teil von Behrenwalde ist ein Siedlungsschwerpunkt die straßenbegleitende Bebauung entlang der L22. Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild in diesem Bereich abgerundet.

Behrenwalde liegt im Zentrum der Gemeinde Weitenhagen.

Der gesamte Ort erstreckt sich in nord- südlicher Richtung auf einer Länge von ca. 1200 m.

Die vorhandene Bebauung an der nördlichen Straßenseite der L 22 läßt ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil erkennen.

Es ist eine lockere Bebauung mit Bauernhäusern und den dazugehörigen Nebengebäuden vorhanden.

Denkmale

Das Wahrzeichen der Gemeinde sind die sogenannten Tierkopfhäuser beidseitig entlang der L 22.

Diese Häuser sind als Baudenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern unter der laufenden Nummer 0182 eingetragen. Gem § 7 Abs.1 Buchstabe b Denkmalschutzgesetz (DSchG M- V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Maßnahmen wären z.B. u.a. Nutzungsänderungen und Abbruch von bestehenden sowie der Neubau von baulichen Anlagen in unmittelbarer Umgebung.

Auf den Abrundungsflächen wird eine Anbauverbotszone entlang der L 22 in einer Tiefe von 15 m festgesetzt.

Festsetzungen für Abrundungsflächen

Im Norden des Ortes sind jeweils am Ortseingang und am Ortsausgang Abrundungsflächen vorgesehen.

Für diese Abrundungsflächen sollen Festsetzungen für eine künftige mögliche Bebauung nach § 34 BauGB getroffen werden :

- Zulässig sind Wohngebäude.

Durch diese Festsetzung werden keine mit dem Wohnen in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen wie Nebengebäude, Garagen, Carports, Stellplätze usw. ausgeschlossen. Die zulässige Geschossigkeit und die Bauweise ergeben sich aus § 34 Abs.1 BauGB.

- Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

- Zulässig an der L 22 ist eine Bebauungstiefe von 35 m und am Weitenhäger Weg eine Bebauungstiefe von 30 m. Die Bebauungstiefe ist von der Grundstücksgrenze der Straßenseite ab zu ermitteln.

- An der Grenze des nördlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung ist auf dem Flurstück 9/2 eine 6 m tiefe Hecke aus Sträuchern gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro m² Heckenfläche ist ein standortheimischer Strauch der Qualität 2x verpflanzt zu setzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung auf dem Flurstück 74/1 sind mindestens 5 Eichen der Qualität Stammumfang 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der Ergebnisse der landschaftspflegerischen Begleitung der Abrundungssatzung.

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme an den gekennzeichneten Bereichen Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI- Richtlinie 2719- Schalldämmung von Fenstern- (August 1987) einzubauen.

Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der Ergebnisse der Schallschutzberechnung vom 13.11.1998 (sh. Anlage).

- Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der belasteten Fläche gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstückes 9/2, welches durch die belastete Fläche erschlossen wird.

- Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von allen baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 1,00 m Höhe über der Fahrbahn zulässig. Durch diese Festsetzung werden die Sichtbeziehungen zu den Tierkopfhäusern gewährleistet.

Die Höhe von 1,00 m entspricht der vorhandenen Höhe der Bepflanzungen und Einfriedungen vor den Tierkopfhäusern.

Immissionsschutz

Von den naheliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsemissionen auf den Plangeltungsbereich einwirken, die im ländlichen Raum bei Unerheblichkeit aber hinzunehmen sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der L 22 aufgrund des Überschreitens der Orientierungswerte (Straßenlärm) vorgesehen. Sh. a. "Festsetzungen für Abrundungsflächen".

Erschließung der Abrundungsflächen

Verkehrstechnische Erschließung

Die Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand wird straßenmäßig über die vorhandene Auffahrt an der L 22 erschlossen.

Es muß der privatrechtliche Nachweis erbracht werden, daß die Zufahrt gesichert ist. Im Baugenehmigungsverfahren wird dazu beim Landkreis Nordvorpommern die Eintragung einer Zuwegungsbaulast zugunsten der Anwohner beantragt.

Die Abrundungsfläche am östlichen Ortsrand erhält eine Zufahrt über den Weitenhäger Weg.

Trinkwasserversorgung

Für die Abrundungsflächen hat die Trinkwasserversorgung aus dem zentralen Netz zu erfolgen. Die Versorgung mit Trinkwasser für die zusätzliche Bebauung ist gesichert. Bei der REWA GmbH Stralsund sind für die einzelnen Wohnhäuser rechtzeitig Anträge auf Anschlußgenehmigung zu stellen.

Schmutzwasserableitung

Behrenwalde ist kein Trinkwassereinzugsgebiet.

Der Ort Behrenwalde hat schmutzwassermäßig keine zentralörtliche Erschließung. Die Gemeinde Weitenhagen plant in den nächsten Jahren keine (auch keine teilweise) Erschließung über eine Ortskläranlage.

Für die Abrundungsflächen sind grundstückseigene Kleinkläranlagen gem. DIN 4261 Teil 1 (Anlagen ohne Abwasserbelüftung) bei Untergrundversickerung des Abwassers bzw. DIN 4261 Teil 2 (Anlagen mit Abwasserbelüftung) bei Direkteinleitung in den vorhandenen verrohrten Vorfluter vorgesehen.

Regenwasserableitung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dezentral versickert bzw. auf dem Grundstück verwertet. Ein Nachweis für die Versickerung sollte durch die Bauherren durch die Erstellung eines Baugrundgutachtens erbracht werden.

Versorgung mit elektrischer Energie

Gegenwärtig bereitet die HEVAG Rostock für Behrenwalde die Ortsnetzverkabelung vor. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind durch die Gemeinde geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Telekommunikation

Entlang der L 22 befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Zusammenfassung

Für geplante Bauvorhaben (Einfamilienhäuser) in der Gemeinde soll über die vorliegende Satzung Baurecht geschaffen werden.

Bei den Bauwilligen handelt es sich um ortsansässige Familien, die gegenwärtig mit den Eltern zusammen in den denkmalgeschützten Tierkopfhäusern wohnen. Ein Ausbau bzw. eine Vergrößerung dieser Häuser ist aus Denkmalschutzgründen nicht möglich.

Die geplanten Abrundungsflächen werden gegenwärtig von den Grundstückseigentümern als Rasenfläche bzw. Gartenland genutzt.

Dadurch sind diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Durch die Festsetzungen in der Satzung werden sich die geplanten Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Weiterhin ist davon auszugehen, daß die Erschließung gesichert ist.

Die geplanten Vorhaben dienen der teilweisen Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde an Wohnraum.

Weitenhagen, den 10.11.1998

Der Bürgermeister

