

**-ENTWURF-**  
**1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg,**  
**Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg**

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Maßstab 1:2500  
 0 20 40 60 80 100m

**SATZUNG**

**DER GEMEINDE KARLSBURG ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG, ORTSBEREICH WESTLICH DER BUNDESSTRASSE B 109 IN KARLSBURG**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) und § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Karlsburg am ..... die nachfolgende 1. Änderung der Innenbereichssatzung, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg erlassen.

**§ 1 Geltungsbereich**

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg gilt für den Bereich, der in der Planzeichnung (Teil A) als Änderungsbereich im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt ist. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Festsetzungen zur Bauordnung**

**Hinweis:**

Festsetzungen gemäß der Satzung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg werden durch Einrahmen kenntlich gemacht.

Für die Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen dienen ausschließlich dem Wohnungsbau.
- Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude nach (1) haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen. Für die Grundfläche neuer Wohngebäude sind max. 120 m<sup>2</sup> und für die Grundflächenzahl sind 0,3 zulässig.
- Bei der Grundstücksbildung sind, wo erforderlich, Flächen für öffentliche Fußwege freizuhalten.
- Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg ist eine Bebauung, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist, zulässig.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen für eine Feuerwehr ist gestattet.
- Der Eingriff im Sinne des § 15 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:  
 In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens  
 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)  
 1 Stück Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14)  
 aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.  
 Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor- Wohn- oder Nutzgrün gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 [1] Nr. 25 a BauGB).  
 Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

**§ 3 Inkrafttreten**  
 Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung, Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg der Gemeinde Karlsburg tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Allgemeine Hinweise**

**1. Belange des Naturschutzes**

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen. Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

**2. Flächenversiegelungen**

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitflüchiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Steifflächen, Zufahrten, Wegen u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung

Grenze des Änderungsbereiches

**2. Hinweise**

z. B. 172 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung Hauptgebäude

vorhandene Bebauung Nebengebäude

**3. Nachrichtliche Übernahme**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes

Kennzeichnung der einbezogenen Flächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 (unbebaute Fläche)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Pflanzgebot für Wildhecke

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg wird aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Karlsburg vom 29.10.2018 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Züssower Amtsblatt“ am ..... erfolgt.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

2. Die Gemeindevertretung Karlsburg hat in ihrer Sitzung am ..... 2018 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, liegt gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
 Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
 Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg sowie die Begründung sind auch im Internet über die Homepage des Amtes Züssow unter der Adresse <https://www.amt-zuessow.de/bekanntmachungen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Satzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im „Züssower Amtsblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

5. Die Gemeindevertretung Karlsburg hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Anklam, ..... Kataster- und Vermessungsamt Siegel

7. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung Karlsburg beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Karlsburg vom ..... gebilligt.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

8. Die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteigt.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

9. Die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg ist im „Züssower Amtsblatt“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg mit der Begründung ist auch im Internet über die Homepage des Amtes Züssow unter der Adresse <https://www.amt-zuessow.de/gemeinden/karlsburg/ortsrecht/index.html> eingestellt.

Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am ..... im „Züssower Amtsblatt“ bekannt gegeben. 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 BauGB) sowie auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Gemeinde Karlsburg tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Karlsburg, ..... Der Bürgermeister Siegel

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05. September 2011;
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

**Gemeinde Karlsburg**

**-ENTWURF-**  
**1. Änderung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Karlsburg,**  
**Ortsbereich westlich der Bundesstraße B 109 in Karlsburg**

**Übersichtslageplan zur Lage des Innenbereichssatzung**



**Plangrundlagen:**

- Flurgrenzen aus aktuellen ALK-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand März 2018)

**Auftraggeber:**  
 Amt Züssow  
 Dorfstraße 6  
 17495 Züssow

**Auftragnehmer:**

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH  
 Hochbau- und Stadtplanung, Vermessung und Tiefbau, Vermessung  
 Mitglied der Ingenieurkammer Mecklenburg-Vorpommern, Dorfstraße 10, 17495 Züssow, Reg. Nr. 10010  
 Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, August-Bebel-Straße 1, 17089 Rostock  
 www.ingenieurbuero-d-neuhaus.de, www.n-and-p.de

Datum: 19.11.2018

Maßstab: 1 : 2500

H/B = 535 / 930 (0.50m²)

Allplan 2018