

Gemeinde Groß Miltzow

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungs- satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ulrichshof der Gemeinde Groß Miltzow

Begründung



Stand:

November 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Miltzow
Der Bürgermeister
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-5824051
GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	3
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	4
5. Verfahren	4
6. Planinhalt und Festsetzungen	5
6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze	5
6.2 Örtliche Bauvorschriften	5

Anlage 1 Satzung Ulrichshof

1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung basieren u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Ulrichshof.

In der 1. Änderung der Satzung wird die Planzeichnung für die Flurstücke 8/1 (teilweise), 9 (teilweise), 19/1, 19/2 und 45 (teilweise) der Flur 4 Gemarkung Ulrichshof ersetzt. Der Änderungsbereich der Planzeichnung hat eine Größe von 2.864 m².

Bereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Straße Ulrichshof und eine Grünfläche (Flurstücke 8/1, 9 und 19),
im Osten: durch die Straße Ulrichshof und das Wohngrundstück Ulrichshof 34 (Flurstücke 9, 19 und 20/1),
im Süden: durch die Straße Ulrichshof, einen öffentlichen Weg in Richtung Süden (Holzendorf Ausbau) und Grünflächen (Flurstücke 8/1, 9, 45 und 19/2) und
im Westen: durch einen öffentlichen Weg in Richtung Süden (Holzendorf Ausbau) und eine Grünfläche (Flurstücke 8/1 und 45).

Die gestalterischen Festsetzungen werden für den gesamten Geltungsbereich der Satzung geändert.

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Groß Miltzow liegt beidseits der Autobahn A20 an der Abfahrt Friedland (Landesstraße L281). Der Ortsteil Ulrichshof befindet sich südlich der Autobahn und ca. 2,7 km entfernt von Groß Miltzow an der Kreisstraße MSE 107. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung umfasst den Ortsteil Ulrichshof. Die Ortsstruktur ist von Wohngebäuden geprägt. Die meisten Lücken und der kleine Abrundungsbereich im Osten wurden zwischenzeitlich bebaut.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerische Festsetzungen ist in der wirksamen Satzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dem Grundstück steht das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus, das Buswartehäuschen, der Trafo und ein Spielplatzgerät.

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde möchte das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus veräußern und hier Wohnnutzung zulassen. Der Standort liegt im Innenbereich des Ortsteils Ulrichshof; ist in der wirksamen Satzung jedoch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen müssen geändert werden, damit eine Wohnnutzung zulässig wird. Der Spielplatz soll in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verlagert werden.

Bei einigen Standorten der im Ortsteil gibt es Probleme mit den gestalterischen Festsetzungen. Deshalb sollen diese einer Überprüfung unterzogen werden.

Hierfür ist die 1. Änderung der der Satzung erforderlich.

5. Verfahren

Seit dem 17.02.1999 ist die Satzung der Gemeinde Groß Miltzow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Ulrichshof wirksam.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Miltzow hat auf ihrer Sitzung am 10.12.2020 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ulrichshof gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Planinhalt und Festsetzungen**6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze**

Im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze und zum östlichen Nachbargrundstück beträgt der Abstand 3 m. Die südliche Baugrenze befindet sich wie im übrigen Satzungsbereich ca. 8 m hinter dem Gebäudebestand.

Der westliche Teil des Grundstückes kann nicht überbaut werden, da sich hier Straßenverkehrsflächen einschließlich Buswartehäuschen und der Trafo befinden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die wirksame Satzung enthält Gestaltungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich. Im Ortsbild von Ulrichshof ist eine Vielzahl von Dachformen und Materialien zur Dacheindeckung zu finden. Nach Überprüfung wurden die zulässigen Dachformen um das Walmdach erweitert und für Teile der Fassade des Hauptgebäudes Natursteine und Holz zugelassen. Die Festsetzungen zur Einfriedung wurden ersatzlos gestrichen.

Groß Miltzow,

Der Bürgermeister

Siegel

Die Satzung kann auf Dauer von jedermann im Amt Groß Miltzow / Bauamt Zimmer 14 während der Dienststunden eingesehen sowie Auskunft über den Inhalt erhalten werden.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind ; der Sachverhalt , der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die Satzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit bekanntgemacht.

Gemeinde Groß Miltzow, den 15.06.1999

Der Bürgermeister :
Unterschrift



Beschluss

zur Änderung der Abrundungssatzung

für die Ortslage Ulrichshof

- 1.) Die am 18. Juni 1999 bekannt gemachte und seit dem rechtskräftige Abrundungssatzung der Ortslage Ulrichshof soll hinsichtlich der „Gestalterischen Festsetzungen“ (Anlage 1 zur Planzeichnung) bezüglich der Hauptgebäude geändert werden, um die **Gestaltungsmöglichkeiten** für Neubebauungen geringfügig zu erweitern.
- 2.) Die Gemeindevertretung beschließt nachfolgend aufgeführte Änderungen:
- * Die Dachneigung wird erweitert, von alt: 35 – 48 °
auf neu : 25 - 48 °
 - * Der Abschnitt „Fassade“ wird durch folgenden Satz ergänzt:
„Die Ausführung in Naturstein ist ebenfalls zulässig“
 - * Für Eckgrundstücke sind in Bezug auf **Bauflucht sowie Firstrichtung Ausnahmen zulässig** und je Einzelfall zu klären.

Abstimmungsergebnis:

* gewählte Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung :	11
* davon anwesend :	10
* Ja – Stimmen :	9
* Nein – Stimmen :	0
* Stimmenthaltungen:	1

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Groß Miltzow, den 26.06.2009


Kiefel
Bürgermeister




E. Janke
1. Stellv. des Bürgermeisters