

Teil A AUSSENBEREICHSSATZUNG SILENZ

(gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 8 BauGB
i.V.m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

GEMEINDE KLUIS

Räumlicher Geltungsbereich
Gemarkung Silenz, Flur 3

Satzungsbereich A Flurstücke

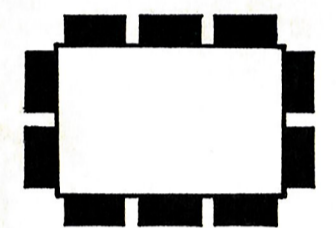
1(z.T.), 2(z.T.), 3(z.T.), 4(z.T.), 5(z.T.), 40(z.T.),
41(z.T.), 38, 40(z.T.), 41, 42, 43, 46(z.T.)

Satzungsbereich B Flurstücke

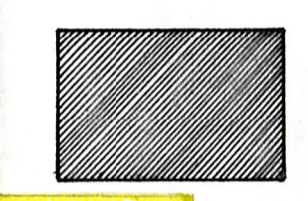
47(z.T.), 51(z.T.), 52(z.T.), 53(z.T.), 54, 55/1, 55/2, 55/3,
56/1, 56/2, 57, 88, 89(z.T.), 90(z.T.), 92(z.T.),
93(z.T.), 94(z.T.), 95(z.T.), 96(z.T.)

Für alle Bauflächen gilt:
Baugebiet: MD
Grundflächenzahl: GRZ 0,4

ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze der Satzungsgebiete



vorhandene Bebauung



nicht genehmigter
Satzungsbereich A

Maßstab 1:2000

Der Plan zur Satzung wurde bearbeitet von: M. Kniffel aus dem

Planer:



Kiebitzmoor 9 Tel.: 03838/24936 Bergen, d. 15. JUNI 1995
18 528 Bergen Fax.: 03838/24937 geprüft: *M. Kniffel*

Teil B SATZUNG

der Gemeinde Kluis (nach § 246 a Abs. 1 Satz 1
Nr. 8 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Satzung der Gemeinde Kluis über die Bestimmung von Vorhaben in bebauten Bereichen des Ortsteiles Silenz auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten und in § 1 dieser Satzung genannten Grundstücke im Außenbereich.

Aufgrund des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2253) und des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Kluis vom 15.09.1994/195 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern vom 27.10.1995, Az.: VM 250a-512,35 folgende Satzung für den Ortsteil Silenz, Gemeinde Kluis erlassen: 61,019

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Grundstücke im Außenbereich von Silenz, die in der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt sind.

Es handelt sich um folgende Flurstücke der Gemarkung Silenz, Flur 3:

Satzungsbereich "A"
Flurstücke 1(z.T.), 2(z.T.), 3(z.T.), 4(z.T.), 5(z.T.),
10(z.T.), 11(z.T.), 38, 40(z.T.), 41, 42, 43,
46(z.T.)

Satzungsbereich "B"
Flurstücke 47(z.T.), 51(z.T.), 52(z.T.), 53(z.T.), 54, 55/1,
55/2, 55/3, 56/1, 56/2, 57, 88, 89(z.T.), 90(z.T.),
92(z.T.), 93(z.T.), 94(z.T.), 95(z.T.), 96(z.T.)

§ 2 Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in § 3 bezeichneten - im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen - Vorhaben nicht entgegengehalten werden, daß

- sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen (ungefähr die Hälfte der durch diese Satzung betroffenen Grundstücke befindet sich innerhalb der durch den Flächennutzungsplan genehmigten Baulandbebauung) oder
- sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Satzungsbereich bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

§ 3 Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne des § 2 Satz 1 sind:

- folgende Wohnzwecken dienende Vorhaben:
 - Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen,
 - Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfaßt werden,
 - Abriß von baulichen Anlagen und Neuerrichtungen von Baulichkeiten zu Wohnzwecken und
 - Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten bleibt.
- folgende Vorhaben, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen und die sich in die Eigenart und den örtlichen Charakter der näheren Umgebung einfügen:
 - Errichtung eines Betriebes des Betriebsgewerbes gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, als kleiner Gewerbebetrieb i.S. von § 2 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, MaßnahmenG
 - Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigem errichteten Gebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht angepaßt werden kann.
 - Erweiterung auch über die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches gesetzten Grenzen hinaus, jedoch höchstens bis zu Fünftel der Fläche der Geschäftsfläche des vorhandenen Gebäudes und

Dabei dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude eingerichtet werden.

§ 4 Festsetzungen

Für die Außenbereichsflächen, für die eine Nutzung im Sinne des § 3 dieser Satzung zulässig ist, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Bauliche Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 35 BauNVO - 1990) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO 1990)
 - Baugebiet: MD Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 - Dachformen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB - Zulässig sind Dachformen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Für das Flurstück 94, Flur 3, Gemarkung Silenz wird ein Mansarddach zugelassen.
 - Zulässig sind Dachneigungen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Für das Mansarddach wird ein durchschnittlicher Neigungswinkel (meßbarer Winkel zwischen Fußpunkt und First des Daches) von max. 50° festgesetzt.
 - Firesthöhen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB - Zulässig sind Firesthöhen, die sich in die vorhandene Örtlichkeit und angrenzende Bebauung einfügen.
 - Landesrechtlich bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
 - Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (6VBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintrafen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermindert (vgl. § 11 Abs. 3).

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

Gagern, den 15.06.95
Der Bürgermeister *J. Kniffel* stellv. Bürgermeister *J. Kniffel*

VERFAHRENSVERMERKE ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG SILENZ, GEMEINDE KLUIS

- Beschluß der Gemeindevertretung Kluis vom 7. Juli 1994, Beschuß-Nr. 8.-1./94 über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Silenz, Gemeinde Kluis nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die betroffenen Bürger wurde mit Bekanntmachung vom 8. August 1994 eingeladen und in Form einer Einwohnerversammlung am 25. August 1994 frühzeitig über den 1. Satzungsentwurf informiert.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und höheren Verwaltungsbehörden sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 7. November 1994 beteiligt worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben und Beteiligungsunterlagen vom 7. November 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Kluis hat mit Datum vom 17. Oktober 1994 den 1. Entwurf der Außenbereichssatzung Silenz mit Begründung für die Auslegung beschlossen.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Der 1. Entwurf der Außenbereichssatzung Silenz sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7. November 1994 bis zum 8. Januar 1995 während folgender Zeiten montags, mittwochs und freitags von 9.00 - 12.00 Uhr dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr; 14.00 - 18.00 Uhr donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr; 14.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB um einen Monat verlängert öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20. Oktober 1994 durch Anschreiben an betroffene Bürger und als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27. Oktober 1994 bis zum 10. Januar 1995 ortsüblich und nach Gesetz bekanntgemacht worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Kluis hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und mit Datum vom 9. Februar 1995, Beschuß-Nr. 86-10./95 beschlossen, den Entwurf zu überarbeiten, neu auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister

- Die betroffenen Bürger wurden mit Bekanntmachung vom 13. Februar 1995 eingeladen und in Form einer Einwohnerversammlung am 1. März 1995 frühzeitig über den 2. Satzungsentwurf informiert.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde und höheren Verwaltungsbehörden sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 15. Februar 1995 zum 2. Entwurf beteiligt worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben und Beteiligungsunterlagen vom 15. Februar 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Kluis hat mit Datum vom 9. Februar 1995 den 2. Entwurf der Außenbereichssatzung Silenz mit Begründung für die Auslegung beschlossen.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister

- Der 2. Entwurf der Außenbereichssatzung Silenz sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24. März bis zum 25. April 1995 während folgender Zeiten montags, mittwochs und freitags von 9.00 - 12.00 Uhr dienstags von 9.00 - 12.00 Uhr; 14.00 - 18.00 Uhr donnerstags von 9.00 - 12.00 Uhr; 14.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von den betroffenen Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 7. März 1995 durch Anschreiben an betroffene Bürger und als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 8. März bis zum 26. April 1995 ortsüblich und nach Gesetz bekanntgemacht worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung Kluis hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. Juni 1995, Beschuß-Nr. 137-14./95 geprüft.
Das Ergebnis ist am 4. Juli 1995 mitgeteilt worden.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Satzung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG über den Ortsteil Silenz, Gemeinde Kluis wurde am 15. Juni 1995, Beschuß-Nr. 138-14./95 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Gagern, den 04. JULI 1995 *J. Kniffel* Der Bürgermeister

- Die Genehmigung der Außenbereichssatzung Silenz, Gemeinde Kluis wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde M-V vom 27.10.1995, Az.: VM 250a-512,35-61,019 - mit Nebenbestimmung und Hinweisen erteilt.
Gagern, den 18.03.96 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschuß der Gemeindevertretung Kluis vom 10.01.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde M-V vom 25.04.1996, Az.: VM 2316-512,35-61,019 bestätigt.
Gagern, den 08.05.1996 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Außenbereichssatzung Silenz, Gemeinde Kluis wird hiermit ausgefertigt.
Gagern, den 27.05.1996 *J. Kniffel* Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Silenz, Gemeinde Kluis sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.05.1996 in der "Datsche-Zeitung" - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.05.1996 bis zum 10.06.1996 - ortsüblich bekanntgemacht worden.
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) hingewiesen worden. Die Außenbereichssatzung ist am 28.05.1996 in Kraft getreten.
Gagern, den 27.05.1996 *J. Kniffel* Der Bürgermeister