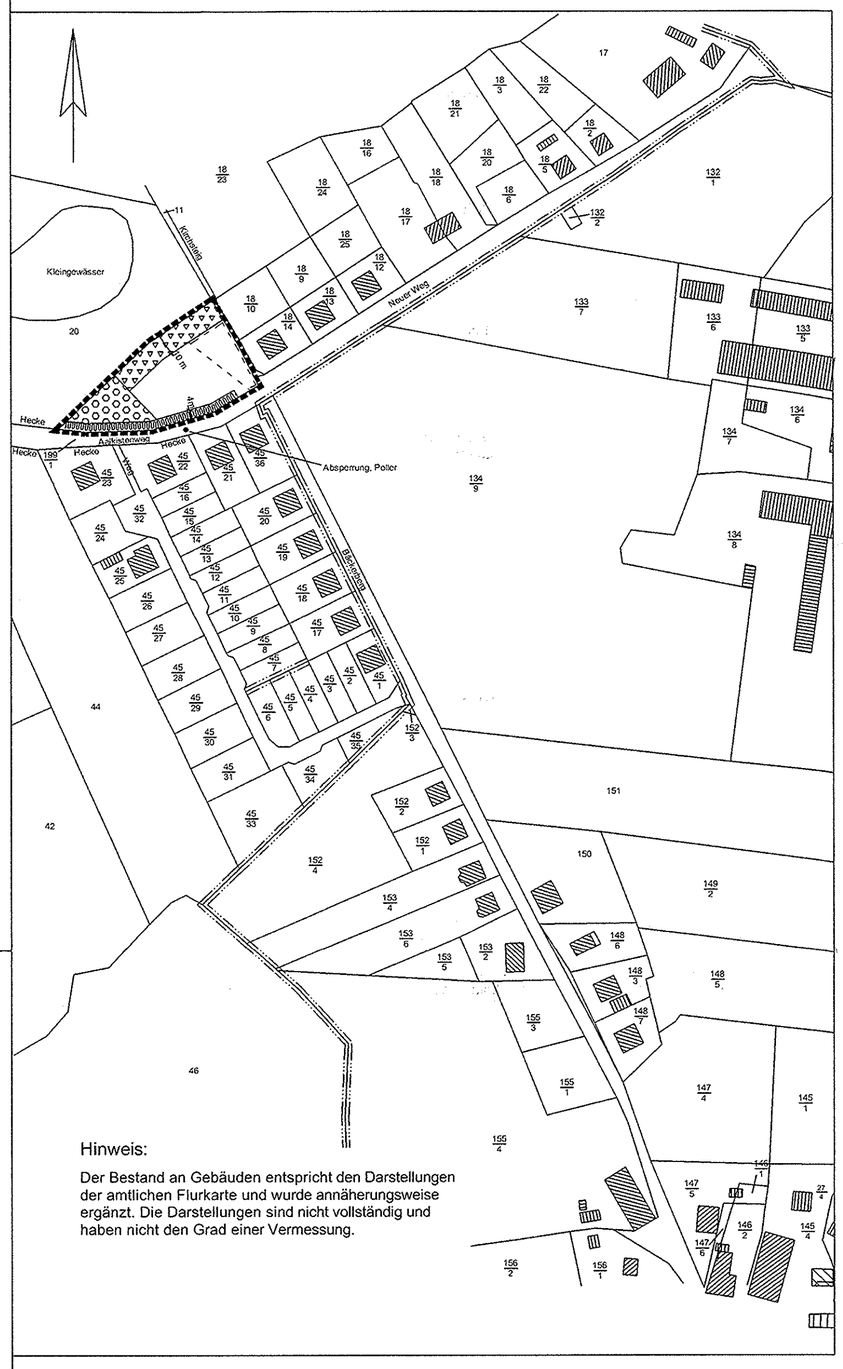
# ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON SCHLAGSDORF IM BEREICH AALKISTENWEG / NEUER WEG / BÄCKERBERG UND ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

KARTE MIT INHALTLICHEN FESTSETZUNGEN ca.1: 2. 000

Gemarkung : Schlagsdorf
Flur : 1
Flurstück : 20 ( Teilfläche )




Hinweis:

Der Bestand an Gebäuden entspricht den Darstellungen der amtlichen Flurkarte und wurde annäherungsweise ergänzt. Die Darstellungen sind nicht vollständig und haben nicht den Grad einer Vermessung.

## PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 ( BGBl. I, S. 2141, 1998, I, S. 137 ), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern ( L BauO M - V ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 ( GVOBl. M - V S. 468,ber. S. 612 ), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schlagsdorf vom 26. April 2004 folgende Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen :

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Rahmen dieser Satzung gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegte Teil der Ortslage Schlagsdorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

1.2 Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Inhaltliche Festsetzungen

### 2.1 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB.
Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung dürfen maximal zwei eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten einzeilig, entlang des Aalkistenweges errichtet werden.

### 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB )

2.2.1 In dem als " Private Grünfläche " mit der Zweckbestimmung " Hecke erhalten " festgesetzten Bereich ist die vorhandene Heckenpflanzung zu erhalten und zu unterhalten.

2.2.2 In dem als " Private Grünfläche " mit der Zweckbestimmung " Feldgehölz anlegen " festgesetzten Bereich ist die vorhandene Pflanzung zu ergänzen und zu unterhalten.

2.2.3 In dem als " Private Grünfläche " mit der Zweckbestimmung " Streuobstwiese " dargestellter Bereich ist eine Pflanzung aus traditionellen regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen.

2.2.4 Für die Begrünung der übrigen Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2.5 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
Es ist mindestens ein Fugenanteil von 25 % einzuhalten.

2.2.6 In dem Bereich, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt ist, sind Pflanzungen, die den uneingeschränkten Blick in die Landschaft verhindern, unzulässig.

### 2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1a BauGB )

Als Kompensations - und Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.3.1 Als nordwestlicher Abschluss im Geltungsbereich der Satzung ist ein die vorhandene Hecke ergänzendes Feldgehölz aus einer Mischung der nachstehend genannten Gehölze zu pflanzen:

- Hainbuchen
- Eberesche
- Feldahorn
- Weißdorn
- Haselnuss
- Brombeere
- Hundsrose

Es ist zum Feldgehölz ein Brachesaum von 5 Metern frei zu halten. Das Feldgehölz und die unter Pkt. 2.2.3 benannte Streuobstwiese sind durch einen Zaun zu schützen.

2.3.2 Als Pflanzgut für das Feldgehölz sind Heister mit einer Größe von 175/200 cm und Sträucher von 125/150 cm zu verwenden. Der Abstand der Pflanzen ist mit 1,50 m zu bemessen.
Der Pflanzabstand auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist mit ca. 12 m zu bemessen. Es sind 10 Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

2.3.3 Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für die Verringerung des ökologischen Werts der vorhandenen Hecke wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Satzung vier Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen sind.

2.3.4 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.3.1, und 2.3.3 den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung zugeordnet.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§135a und 135b BauGB.

## § 3 Gestalterische Festsetzungen ( § 86 LBauO M - V )

3.1 Es ist eine Überbauung durch Gebäude einschließlich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und der Wohnnutzung nicht widersprechen, sowie Zufahrten von 800 m² zulässig, davon ist für die Hauptgebäude ( ohne Terrasse ) eine Grundfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig.

3.2 Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht in dem als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellten Teil des Grundstückes errichtet werden.

3.3 Für die neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalm - dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

3.4 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Traufländge der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einenAbstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

3.5 Die Fassaden der Gebäude sind nur in Putz und Sichtmauerwerk, Anstrich auf Mauerwerk sowie in Holz ( Giebeldreiecke ) und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk bzw. Anstrich auf Mauerwerk zulässig.

3.6 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem oder anthrazit bis schwarzem Farbton zulässig.

3.7 Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M - V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## § 4 In - Kraft - Treten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise :

1. Natur - und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee.
Die Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung sind daher einzuhalten.
Entsprechend § 6 Abs. ( 1 ) Satz 2 Nr. 7 der Biosphärenreservatsverordnung ist es unter anderem verboten, Ufergehölze, Röhricht - und Schilfbestände, Büsche, Feldhecken, Wallhecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumreihen, Alleen oder Baumgruppen außerhalb des Waldes zu roden oder zu schädigen.
Ausgenommen sind die zur Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen sowie unvermeidbare Maßnahmen zur Unterhaltung der Wege und Gewässer sowie die Maßnahmen gemäß

2. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen

2.1 Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Ver - und Entsorgungsleitungen der WEMAG, des Zweckverbands Radegast und der Deutschen Telekom AG.
Bei Näherungen mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

2.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210 , 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

3. Immissionsschutz

Die Ortslage Schlagsdorf befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen.

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 27. Oktober 2003 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung der Satzung ist durch Abdruck in der „Schweriner Volkszeitung" am 19. Dezember 2003 und durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" am 18. Dezember 2003 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Schlagsdorf , den 7. Mai 2004 Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 8. Dezember 2003 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in der „Schweriner Volkszeitung" am 19. Dezember 2003 und durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" am 18. Dezember 2003 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Schlagsdorf , den 7. Mai 2004 Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19. Dezember 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schlagsdorf , den 7. Mai 2004 Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 5. Januar 2004 bis zum 6. Februar 2004 während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes Rehna öffentlich ausgelegen.

Schlagsdorf, den 7. Mai 2004 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. April 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schlagsdorf , den 7. Mai 2004 Bürgermeister

6. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 26. April 2004 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schlagsdorf, den 7. Mai 2004 Bürgermeister

7. Die Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg mit der zugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Schlagsdorf , den 7. Mai 2004 Bürgermeister

8. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der die Satzungen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.Mai 2004 durch Abdruck in der „Schweriner Volkszeitung" und am 19.Mai 2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen ( § 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998, mit allen rechtsgültigen Änderungen ) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ( § 44 BauGB ) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 21.05.2004 in Kraft getreten.

Schlagsdorf , den 24.Mai 2004 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

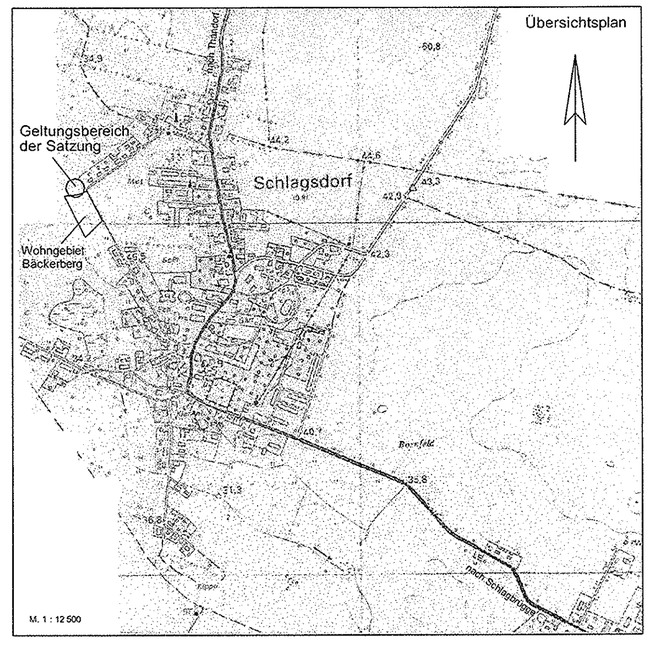
### ERLÄUTERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

- nicht überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )
- Grünfläche, privat ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ) — Zweckbestimmung: Hecke erhalten
- Grünfläche, privat ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ) — Zweckbestimmung: Streuobstwiese
- Grünfläche, privat ( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ) — Zweckbestimmung: Feldgehölz anpflanzen und unterhalten
- Abgrenzungslinie der Satzung

### ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 156/1 Flurstücksbezeichnung
- 10 m Bemaßung im Metern
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude

(teilweise nur annäherungsweise ergänzt)




# ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON SCHLAGSDORF IM BEREICH AALKISTENWEG / NEUER WEG / BÄCKERBERG

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 L BAUO M-V

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

MAI 2004 M. 1 : 2000