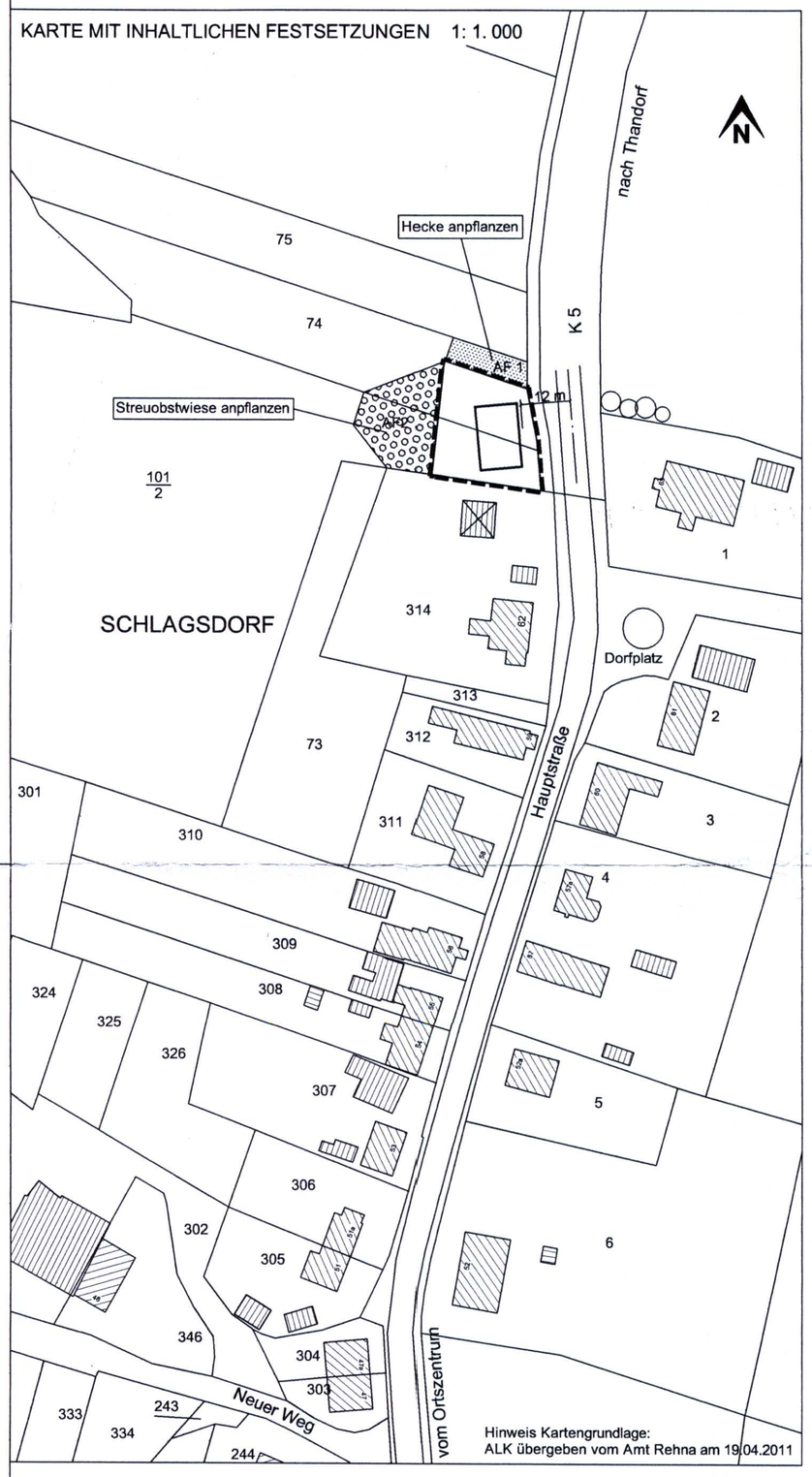
ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 8 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL VON SCHLAGSDORF IM BEREICH HAUPTSTRASSE NORD

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

Gemarkung : Schlagsdorf
Flur : 6
Teile aus Flurstück : 74 und 101/2

KARTE MIT INHALTLICHEN FESTSETZUNGEN 1: 1. 000



Hinweis Kartengrundlage:
ALK übergeben vom Amt Rehna am 19.04.2011

ZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN MIT NORMCHARAKTER

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzungslinie der Satzung

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

101/2 Flurstücksbezeichnung

12 m Bemaßung im Metern

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

möglicher Neubau

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Rahmen dieser Satzung gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute 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. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im entsprechend § 1 festgesetzten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe aus § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung darf ein Einzelhaus parallel zur Hauptstraße und mit einem Mindestabstand zur Mitte der Hauptstraße von 12 m 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 Für die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2.2 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

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

3.1 Für das neu zu errichtende Hauptgebäude ist nur die Errichtung eines Satteldaches oder Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

3.2 Die Fassaden des Hauptgebäudes sind nur in Sichtmauerwerk zulässig.

3.3 Als Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem Farbton zulässig.

3.4 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 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung werden aufgrund des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 5 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Dieser Bereich ist in den Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 einzustufen.
Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil, dass direkt der Kreisstraße 5 zugewandt ist bzw. sich dazu rechtwinklig befindet, einzuhalten: 35 dB
Schlafräume u.a. Räume mit empfindlichen Nutzungen, deren Fenster nachts zum Lüften geöffnet werden müssen, sind der Kreisstraße abgewandt einzuordnen bzw. mit einer schallgedämmten Zwangslüftung auszustatten.

§ 5 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.

2. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen

2.1 Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Ver - und Entsorgungsleitungen der WEMAG AG, des Zweckverbands Radegast, der Deutschen Telekom AG und weitere Versorger.
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.

4. Erdarbeiten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet. Der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, ist unverzüglich zu informieren.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

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

5.1 Für notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die sich im Geltungsbereich der Satzung nicht ausgleichen lassen, ist nördlich des Plangeltungsbereiches auf einer Teilfläche des Flurstückes 74 der Flur 6 der Gemarkung Schlagsdorf auf einer Fläche von 120 m² eine 6 m breite dreireihige Hecke (AF 1) aus einer Mischung der nachstehend genannten Gehölze zu pflanzen:
- Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Weißdorn, Haselnuss, Brombeere und Hundsrose
Als Pflanzgut für die Hecke 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.
Vor der Hecke gegenüber der Feldflur ist ein Brachesaum von 5 m frei zu halten (Teilflächen aus den Flurstücken 74 und 75 der Flur 6 der Gemarkung Schlagsdorf) und gegenüber der Feldflur dauerhaft kenntlich zu machen.

5.2 Für notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die sich im Geltungsbereich der Satzung nicht ausgleichen lassen, ist westlich des Plangeltungsbereiches auf einer Teilfläche der Flurstücke 74 und 101/2 der Flur 6 der Gemarkung Schlagsdorf eine Streuobstwiese (AF 2) mit 10 einheimischen Obstbäumen, Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, Pflanzabstand ca. 5 m anzulegen.

5.3 Die unter 5.1 und 5.2 benannten Flächen AF1 und AF2 sind gegenüber der Feldflur durch einen Zaun zu schützen.

5.4 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 5.1 bis 5.3 dem Grundstück im Geltungsbereich der Satzung zugeordnet.
Die unter Pkt. 5.1 bis 5.3 benannten Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen fertig zu stellen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§135a und 135b BauGB.

PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L BauO M - V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schlagsdorf vom 20. Juli 2011 folgende Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlagsdorf im Bereich Hauptstraße Nord sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen :

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 18. Mai 2011 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlagsdorf im Bereich Hauptstraße Nord beschlossen.

Schlagsdorf , den 17.08.2011 Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 18. Mai 2011 den Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist durch Veröffentlichung im Internet am 19. Mai 2011, zu erreichen unter Link " Satzungen " über die Homepage des Amtes Rehna unter http://www.rehna.de, öffentlich bekannt gemacht worden.

Schlagsdorf , den 17.08.2011 Bürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 8 hat in der Zeit vom 27. Mai 2011 bis zum 27. Juni 2011 im Bau- und Ordnungsamtes des Amtes Rehna während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes Rehna öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19. Mai 2011 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4(2) BauGB aufgefordert.

Schlagsdorf, den 17.08.2011 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20. Juli 2011 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schlagsdorf , den 17.08.2011 Bürgermeister

5. Die Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlagsdorf im Bereich Hauptstraße Nord und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 20. Juli 2011 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schlagsdorf, den 17.08.2011 Bürgermeister

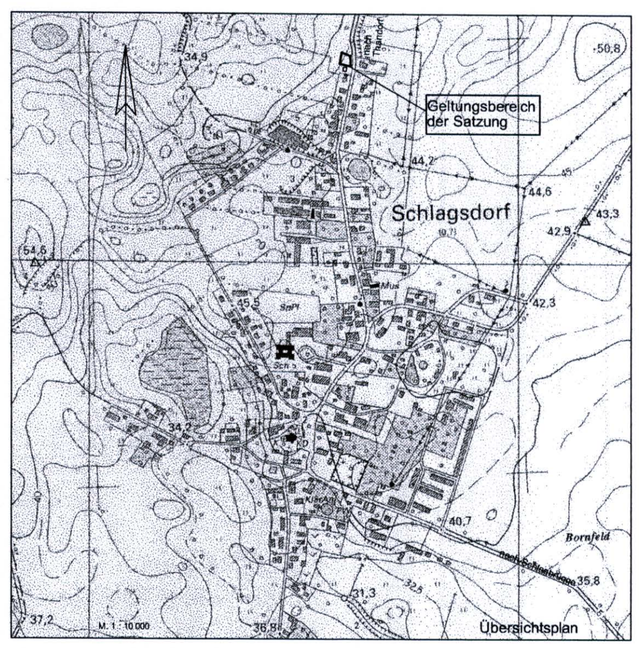
6. Die Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf, bestehend aus Lageplan und Inhaltlichen Festsetzungen einschließlich Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am 17. August 2011 ausgefertigt.

Schlagsdorf , den 17.08.2011 Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung Nr. 8 der Gemeinde Schlagsdorf für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlagsdorf im Bereich Hauptstraße Nord und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und 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 18.08.2011 durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen unter Link " Satzungen " über die Homepage des Amtes Rehna unter http://www.rehna.de, öffentlich bekannt gemacht 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 18.08.2011 in Kraft getreten.

Schlagsdorf , den 22.08.2011 Bürgermeister



ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 8 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL VON SCHLAGSDORF IM BEREICH HAUPTSTRASSE NORD

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 LBAUO M-V

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

AUGUST 2011

M. 1 : 1. 000