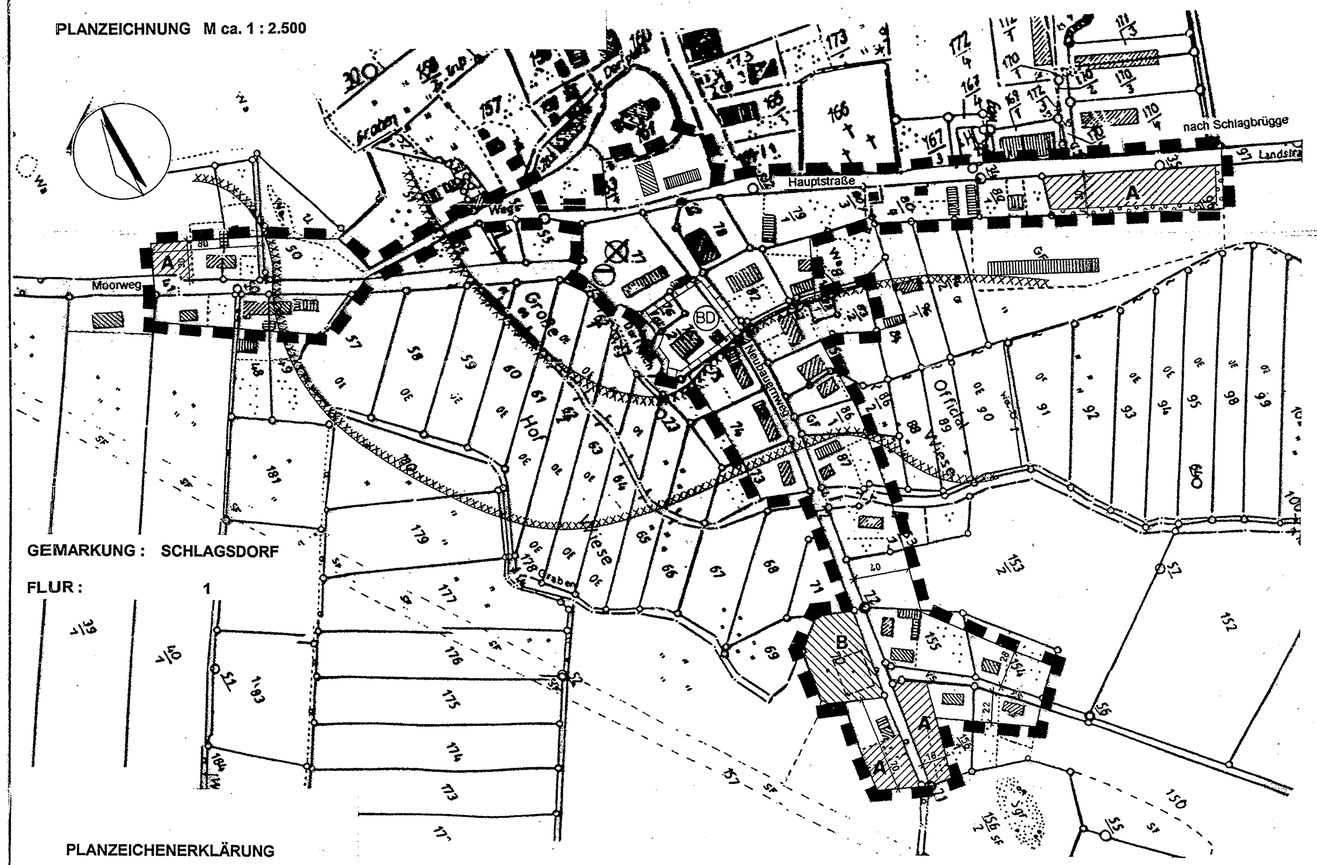
SATZUNG ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON SCHLAGSDORF IM BEREICH SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE UND SÜDLICH DER KIRCHE , AM NEUBAUERNWEG UND AM MOORWEG

PLANZEICHNUNG M ca. 1 : 2.500



GEMARKUNG : SCHLAGSDORF

FLUR : 1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche im Bereich „B"

2. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN , FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 , 14 und Abs.6 BauGB)

Abwasser

3. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

BD — Bodendenkmal

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

A — Umgrenzung und Bezeichnung von Bereichen, die nach § 4 a Abs. 2 a BauGB – Maßnahmengesetz in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurden

B — Umgrenzung und Bezeichnung des Bereichs mit gesonderten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zum Schutz von Natur und Landschaft (Erweiterung der Baufläche durch die 1. Ergänzung der Satzung)

Altlastverdachtsflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baugrundschwächezone

DARSTELLUNGEN OHNE NORM

vorhandene Gebäude

50 — Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen

30 — Bemaßung in Metern

Hinweise :

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

1.1 Im Bereich des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bodendenkmals " Mittelalterliche Burganlage Schlagsdorf " kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern nicht erfolgen.

1.2 Aus archäologischer Sicht sind auch in anderen Teilen des Geltungsbereichs der Satzung Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist gemäß § 11 DSchG M - V (GVbl. Meckl. - Vorp.Nr. 23 vom 28. Dezember 1993, S.975 ff.) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

1.3 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

1.4 Alle für später im Geltungsbereich der Satzung geplanten Baumaßnahmen, die mit tiefgreifenden Erdeingriffen verbunden sind, bedürfen der Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Bodendenkmalpflege.

2. Altlastverdachtsflächen

2.1 Vor einer eventuellen unmittelbaren oder auch grenznahen Bebauung der Flächen, die als Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet sind , sind Untersuchungen erforderlich, durch die der Altlastverdacht entweder ausgeräumt oder bestätigt wird, sowie, falls erforderlich, die Sanierung der Altlastflächen durchzuführen.

2.2 Entsprechend der Regelungen des Abfall - und Altlastengesetzes von Mecklenburg - Vorpommern zur Neuordnung der Bauabfallentsorgung ist Bodenaushub , der chemisch, mikrobiologisch oder radioaktiv belastet ist, einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zum belasteten Bodenaushub zählen sämtliche durch Fette, Öle, Säuren, Laugen und andere chemische Verbindungen anthropogen verunreinigte Bodenmaterialien. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

3. Natur - und Landschaftsschutz

3.1 Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Naturpark Schaalsee.

3.2 Bei allen vorgesehenen Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung ist die Baumschutzverordnung der DDR vom 28. Mai 1981 einzuhalten.

Ergänzung zu den Hinweisen :

3. Natur- und Landschaftsschutz

wird folgendermaßen geändert :

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.

4. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen

4.1 Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Ver - und Entsorgungsleitungen der WEMAG, des Zweckverbandes Radegast, der Hansegas GmbH 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.

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

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Art.2 des Magnetschwebebahnplanungsgesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I , S. 3486)
- des § 4 , Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I , S. 622)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L BauO M - V) vom 26. April 1994 (Gesetz - und Verordnungsblatt für Mecklenburg - Vorpommern Nr.11 / 1994)
- des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schlagsdorf vom 17. März 1997 und mit Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg folgende Satzung über die Festsetzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich südlich der Hauptstraße und südlich der Kirche , am Neubauernweg und am Moorweg erlassen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

1.2 Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhaltliche Festsetzungen

2.1 Zulässigkeit von Vorhaben

2.1.1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung regelt sich entsprechend § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

2.1.2 Im Uferbereich von Gewässern sind bauliche und sonstige Anlagen in einem Bereich von 7 Metern beidseitig dieser Gewässer nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

2.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise

2.2.1 Entsprechend § 4 Abs. 2a , Nummer 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass in dem als Bereich " A " gekennzeichneten Gebiet ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

2.2.2 Für den Bereich " A " wird festgesetzt, dass nur eine einreihige Bebauung erfolgen darf.

2.2.3 Im Geltungsbereich der Satzung dürfen als Wohngebäude nur Einzel - oder Doppelhäuser errichtet werden.

2.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich " A " wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

2.4 Gestalterische Festsetzungen

Für neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur Satteldächer , Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig.

2.5 Ausgleichsmaßnahmen

2.5.1 Als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Bodenversiegelung bei der Errichtung bzw. Erweiterung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen im Bereich " A " erfolgt die Festsetzung , dass als Abschluss der Grundstücke südlich des Bereichs " A " eine Hecken von vier Metern Breite anzulegen ist. Die Bepflanzung hat mit folgenden Gehölzen zu erfolgen : Schlehe, Hundsrose, Salweide, Vogelbeere, Haselnuß , Feldahorn und Rotdorn.

2.5.2 Die Ausgleichspflanzungen haben innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Wohngebäude zu erfolgen.

2.6 Abwasserbeseitigung

Falls Grundstücke nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können, sind diese über Einzellösungen in Form von Grundstückskläranlagen entsprechend DIN 4261 abwassermäßig zu erschließen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg in Kraft.

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG - VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L BauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M – V, S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVOBl. M – V, S. 60)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schlagsdorf vom folgende Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich südlich der Hauptstraße und südlich der Kirche, am Neubauernweg und am Moorweg erlassen :

Ergänzung zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Der Geltungsbereich der Satzung wird um das in der Planzeichnung als Bereich „B" gekennzeichnete Flurstück 70 der Flur 1 der Gemarkung Schlagsdorf erweitert.

Ergänzung zu § 2 Inhaltliche Festsetzungen

Ergänzung zu § 2.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

2.3.2 Im Bereich „B" der Satzung ist eine Überbauung durch Gebäude, einschließlich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und der Wohnnutzung nicht widersprechen sowie durch Zufahrten, von maximal 320 m² zulässig, davon ist für das Hauptgebäude (ohne Terrasse) eine Grundfläche von maximal 165 m² zulässig.

2.3.3 Im Bereich „B" der Satzung ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.3.4 Im Bereich „B" dürfen Gebäude und Gebäudeteile nur innerhalb der in der Planzeichnung der Satzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Hauptgebäude dienen, können außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Ergänzung zu 2.4 Gestalterische Festsetzungen

2.4.2 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.

Ergänzung zu 2.5 Ausgleichsmaßnahmen

2.5.3 Als Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt im Bereich „B" der Satzung wird festgesetzt, dass je 25 m² neu versiegelter Fläche durch den Bauherren ein einheimischer Laubbaum der nachfolgend genannten Arten auf dem Grundstück zu pflanzen ist : Stieleichen, Winterlinden, Hainbuchen, Ebereschen. Alternativ ist das Pflanzen von Obstbäumen zulässig.
Folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut sind einzuhalten:

- Es ist dreimal verschultes Material zu verwenden.
- Zur Pflanzung als Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, bei Obstbäumen 10/12cm zu verwenden, Größe der Baumscheibe mindestens 12 m²

Ergänzung zu § 3 Inkrafttreten

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

1. Die Gemeindevertretung hat am 23. September 2002 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Die Entwürfe der Satzung und der zugehörigen Begründung wurden am 23. September 2002 beschlossen und die Satzung zur Auslegung bestimmt.

Schlagsdorf , den 2. Oktober 2002 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern beteiligt worden .

Schlagsdorf , den 2. Oktober 2002 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. September 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schlagsdorf , den 2. Oktober 2002 — Bürgermeister

4. Die Beschlüsse über die Aufstellung der Satzung und die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" am 30. September 2002 und in den „Lübecker Nachrichten" am 1. Oktober 2002 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Schlagsdorf , den 2. Oktober 2002 — Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14. Oktober 2002 bis zum 15. November 2002 während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes Rehna öffentlich ausgelegen .

Schlagsdorf , den 28. Februar 2003 — Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. Februar 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schlagsdorf , den 28. Februar 2003 — Bürgermeister

7. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24. Februar 2003 beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24. Februar 2003 gebilligt.

Schlagsdorf , den 28. Februar 2003 — Bürgermeister

8. Die Satzung wurde mit Schreiben vom 13. März 2003 beim Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt. Dieser hat mit Verfügung vom 11. April 2003, Aktenz. IV/61.2-schu erklärt, dass er Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Schlagsdorf, den 20. Januar 2004 — Bürgermeister

9. Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 28. Juli 2003 behoben, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22. Dezember 2003 Az. : FD 61/63-schu bestätigt.

Schlagsdorf, den 20. Januar 2004 — Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Schlagsdorf für den Bereich südlich der Hauptstraße und südlich der Kirche, am Neubauernweg und am Moorweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der zugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Schlagsdorf, den 20. Januar 2004 — Bürgermeister

11. Die Satzung sowie die Stelle, bei der diese auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 19.01.2004 durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und in den „Lübecker Nachrichten" am 17.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Januar 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 1998) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.01.2004 in Kraft getreten.

Schlagsdorf , den 09.02.2004 — Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE SCHLAGSDORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON SCHLAGSDORF IM BEREICH SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE UND SÜDLICH DER KIRCHE , AM NEUBAUERNWEG UND AM MOORWEG

JANUAR 2004 — **M 1 : 2.500**

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR –