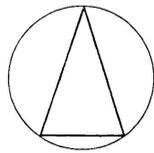


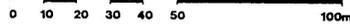
Satzung der Gemeinde Mandelshagen

Innenbereichssatzung für die Ortslage Mandelshagen - Baumkate

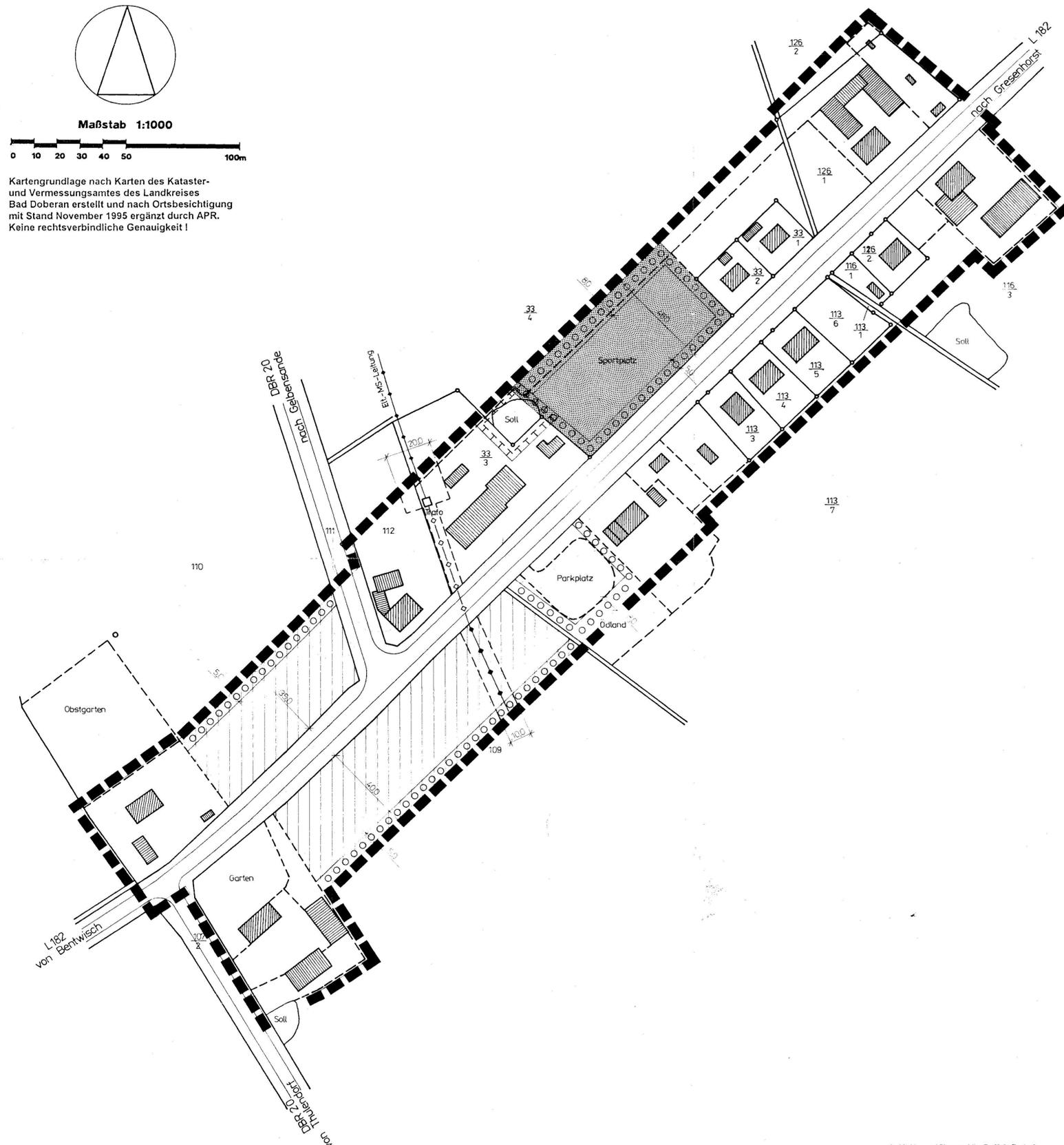
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G



Maßstab 1:1000



Kartengrundlage nach Karten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Bad Doberan erstellt und nach Ortsbesichtigung mit Stand November 1995 ergänzt durch APR. Keine rechtsverbindliche Genauigkeit!



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
 Planungsbüro für Flächenvermessung, Bebauungspläne und Rahmenpläne
 Dr.-Ing. Frank Mohr
 Architekt BDA & Stadtplaner SRL 614/15-91-ald
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, Stadtplaner SRL, AKMV 645-91-3-d
 Rosta-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 4534727



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grünfläche
- Flächen, die nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G in den Geltungsbereich einbezogen werden
- Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Satzung der Gemeinde Mandelshagen für die Ortslage Mandelshagen-Baumkate über

1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
2. die Abgrenzung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und von Außenbereichsflächen (§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 Abs. 2a des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Mandelshagen und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für die Ortslage Mandelshagen-Baumkate erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs der Satzung liegen.
- 2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung

- 1) Die in den Geltungsbereich der Satzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G einbezogenen Flächen dienen ausschließlich dem Bau von eingeschossigen Wohngebäuden; der Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke ist zulässig.
- 2) Die Gestaltung der Gebäude nach (1) ist der im Ortsteil überwiegenden Gebäudeform anzupassen; es sind nur Gebäude mit steilem Satteldach oder Krüppelwalmdach, mit roten oder rotbraunen Dachziegeln, mit höchstens 15,0 m Gebäudelänge und mit höchstens zwei Wirtungen zulässig. Die Grundflächenzahl für die nach (1) einbezogenen Grundstücke darf 0,5 nicht überschreiten.
- 3) Zum Schutz vor Verkehrslärm dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an der Straßenseite der Wohngebäude liegen.
- 4) Die in der nebenstehenden Karte festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G einbezogenen Flächen, auf dem Sportplatz und auf dem Parkplatz sind Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG. Die Kosten für die auf dem Sportplatz und auf dem Parkplatz durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eigentümern der auf den einbezogenen Flächen zu errichtenden Gebäude anteilig entsprechend der Größe ihrer Grundstücke zu tragen.
- 5) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Schutzgrün) sind bei 8,0 m Breite mit 5 Reihen, bei 5,0 m Breite mit 3 Reihen einheimischer, standortgerechter Gehölze zu bepflanzen; dabei ist auf 15 m Heckenlänge mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen, pro 1 m² Pflanzgebotfläche ist ein Strauch, zweimal verschalt, 60 bis 100 cm hoch, zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude fertiggestellt sein; die Pflanzungen müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden und bei Abgang erneuert werden.
- 6) Die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Baugebiet genutzt werden.
- 7) Für bestehende öffentliche Versorgungsleitungen, die auf Privatgrundstücken verlaufen, werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die Flächen mit Leitungsrechten sind so anzulegen und zu nutzen, daß der Betrieb und die Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Leitungen nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

§ 3 Inkrafttreten

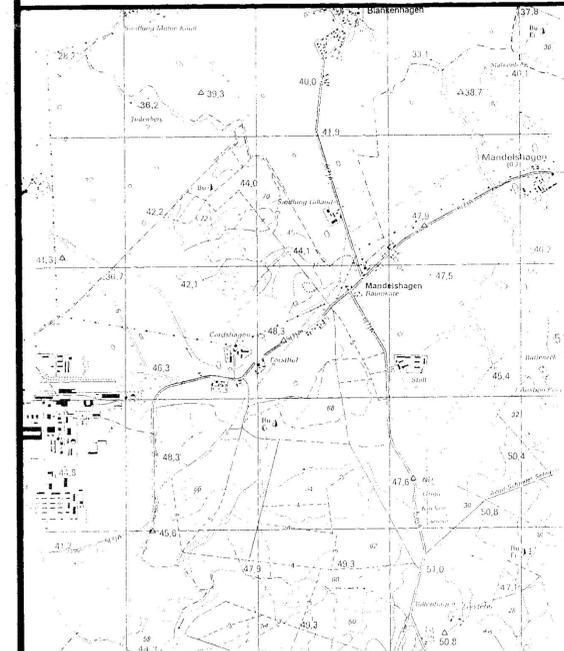
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde durch den Erdleger, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, denen der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Tage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu sichern, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Bergung und Dokumentation des Fundes gewährleisten soll, die im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 DSchG M-V).
2. Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Zufahrten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung des Straßenbauamtes Strausd einzuziehen. (LBAuG M-V, FStRG § 9, StrVG M-V §§ 31 und 32)
3. Als einheimische, standortgerechte Gehölze gelten:
 Bäume: Feldahorn, Linde
 Sträucher: Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Haselstrauch, Eschenblättriger Ahorn
4. Das anfallende Abwasser ist über eine Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 Teil 1 mit nachgeschaltetem Strohbeschießungsschicht und Untergründverrieselung zu versickern. Besteht die Versickerungsmöglichkeit nicht, ist eine Kleinkläranlage gemäß Teil 2 zu errichten.
5. Auf Grund der gegenwärtigen Verkehrsbelegung der L 182 ergibt sich ein Beurteilungspegel (maßgeblicher Außenlärmpegel) in 20 m Abstand von der Fahrtrachse von 60 dB tags und 51 dB nachts. In der Prognose (nach Fertigstellung der A 20) ergibt sich wahrscheinlich ein Beurteilungspegel von 57 dB tags und 48 dB nachts. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet 55 dB tags und 45 dB nachts, bezogen auf ein Mischgebiet 60 dB tags und 50 dB nachts. An offenen Fenstern von Schlafräumen sollen nachts nicht mehr als 45 dB auftreten. Für die nach DIN 4109 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmmissionen in Innenräumen ist entsprechend Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile in Höhe von 30 dB zu gewährleisten.

Verfahrensvermerke

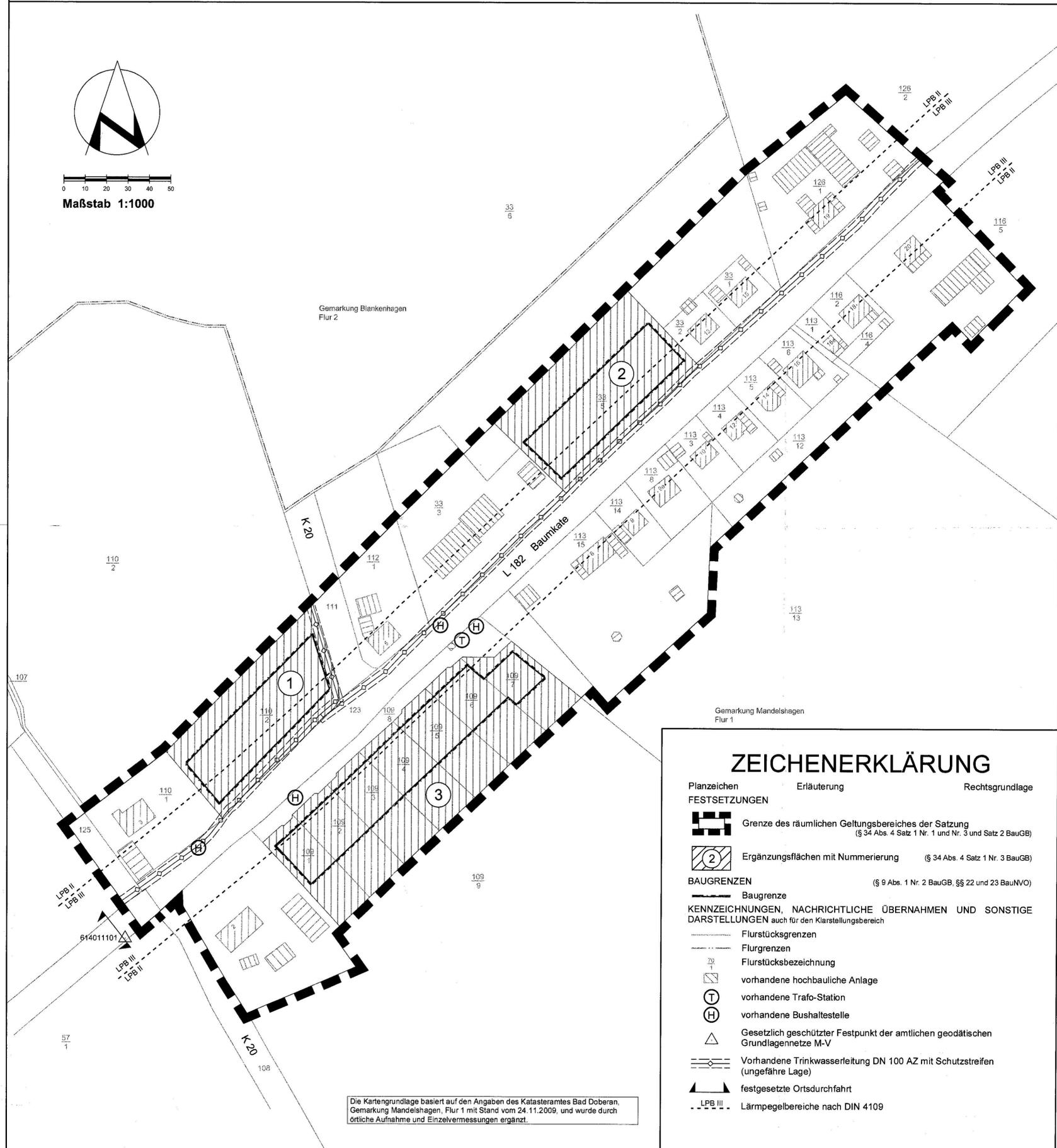
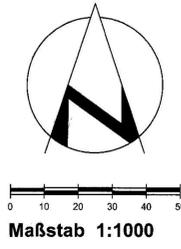
1. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 03.06.1996 bis 05.07.1996 öffentlich ausgelegen.
 Mandelshagen, 2.08.1996 Bürgermeister
2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Mandelshagen, 2.08.1996 Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat die von den Beteiligten und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.07.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat die Festlegung und Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Ortsteil Mandelshagen-Baumkate an Satzung beschlossen.
 Mandelshagen, 2.08.1996 Bürgermeister
4. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
 Mandelshagen, Bürgermeister
5. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung durch den Landrat ist bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einzuholen. Werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mandelshagen, Bürgermeister



Gemeinde Mandelshagen
 Landkreis Bad Doberan
 Mecklenburg-Vorpommern
Innenbereichssatzung
 für die Ortslage
Mandelshagen - Baumkate

Mandelshagen, Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS BAUMKATE DER GEMEINDE MANDELSHAGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	Baugrenzen	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Flurstücksgrenzen
Ergänzungsflächen mit Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	Flurgrenzen	Flurstücksbezeichnung
Baugrenze	vorhandene hochbauliche Anlage	vorhandene Trafo-Station
Baugrenze	vorhandene Bushaltestelle	vorhandene Bushaltestelle
Baugrenze	Gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V	Gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V
Baugrenze	Vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ mit Schutzstreifen (ungefähre Lage)	Vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ mit Schutzstreifen (ungefähre Lage)
Baugrenze	festgesetzte Ortsdurchfahrt	festgesetzte Ortsdurchfahrt
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109		Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des Katasteramtes Bad Doberan, Gemarkung Mandelshagen, Flur 1 mit Stand vom 24.11.2009, und wurde durch örtliche Aufnahme und Einzelvermessungen ergänzt.

SATZUNG

der Gemeinde Mandelshagen über

- die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.08.2010 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4, 1. Halbsatz, i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen getroffen:

- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Gebäude für Hauptnutzungen sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Zum Schutz vor Geräuschmissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße 182 sind innerhalb der in der Karte gekennzeichneten Lärmpegelbereiche lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohnungen, Büros bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _w [dB]		
		Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch eine bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen ist entlang der Grenze zum freien Landschaftsraum auf dem jeweiligen Baugrundstück im Baugebiet 1 auf einer Breite von 4 m eine 3-reihige Hecke und in den Baugebieten 2 und 3 auf einer Breite von 5 m jeweils eine vierreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Dazu sind in einem Abstand von 1,50 m in der Reihe und in einem Abstand von 1,00 zwischen den Reihen folgende Gehölze als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von 60 - 100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Slehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Sal-Weide (*Salix caprea*).
Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Die Pflanzung hat nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 als geschlossene Bepflanzung zu erfolgen.
Die verbleibenden Saumbereiche sind als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

§ 3 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise

Trinkwasserleitung:
Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ. Die Leitung ist mittels der Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseits der Leitung ist festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Neu-Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am 10.12.2003 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.06.2010 den Entwurf der Neuaufstellung der Innenbereichssatzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis zum 30.07.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle 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, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen am 20.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltsprache abgesehen wird.

4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 23.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.08.2010 gebilligt.

Mandelshagen, 26.08.2010
Günther Alwardt
Bürgermeister

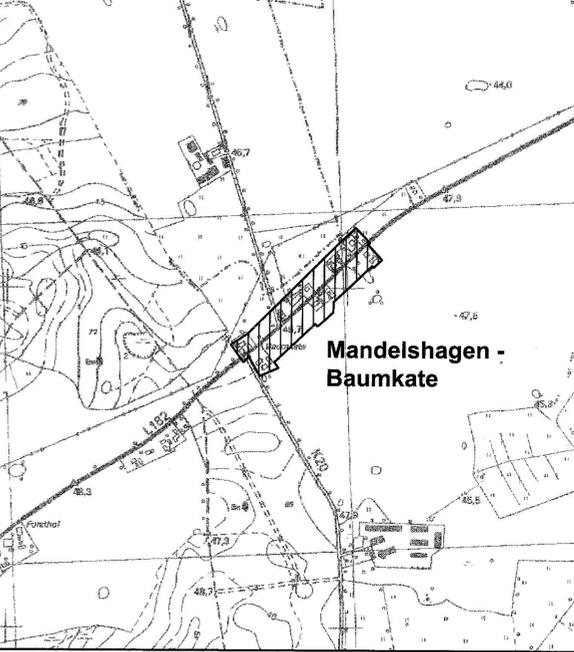
Mandelshagen, 26.08.2010
Günther Alwardt
Bürgermeister

Mandelshagen, 22.09.2010
Günther Alwardt
Bürgermeister

8. Der Beschluss über die Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen sowie die Karte, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen am 20.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 23 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.09.2010 in Kraft getreten.

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treibitzberger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKR/W 505-91-3-5
TEL: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Mandelshagen
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate

Mandelshagen, August 2010
Günther Alwardt
Bürgermeister
Arbeitsstand 10.08.2010