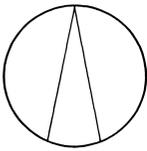


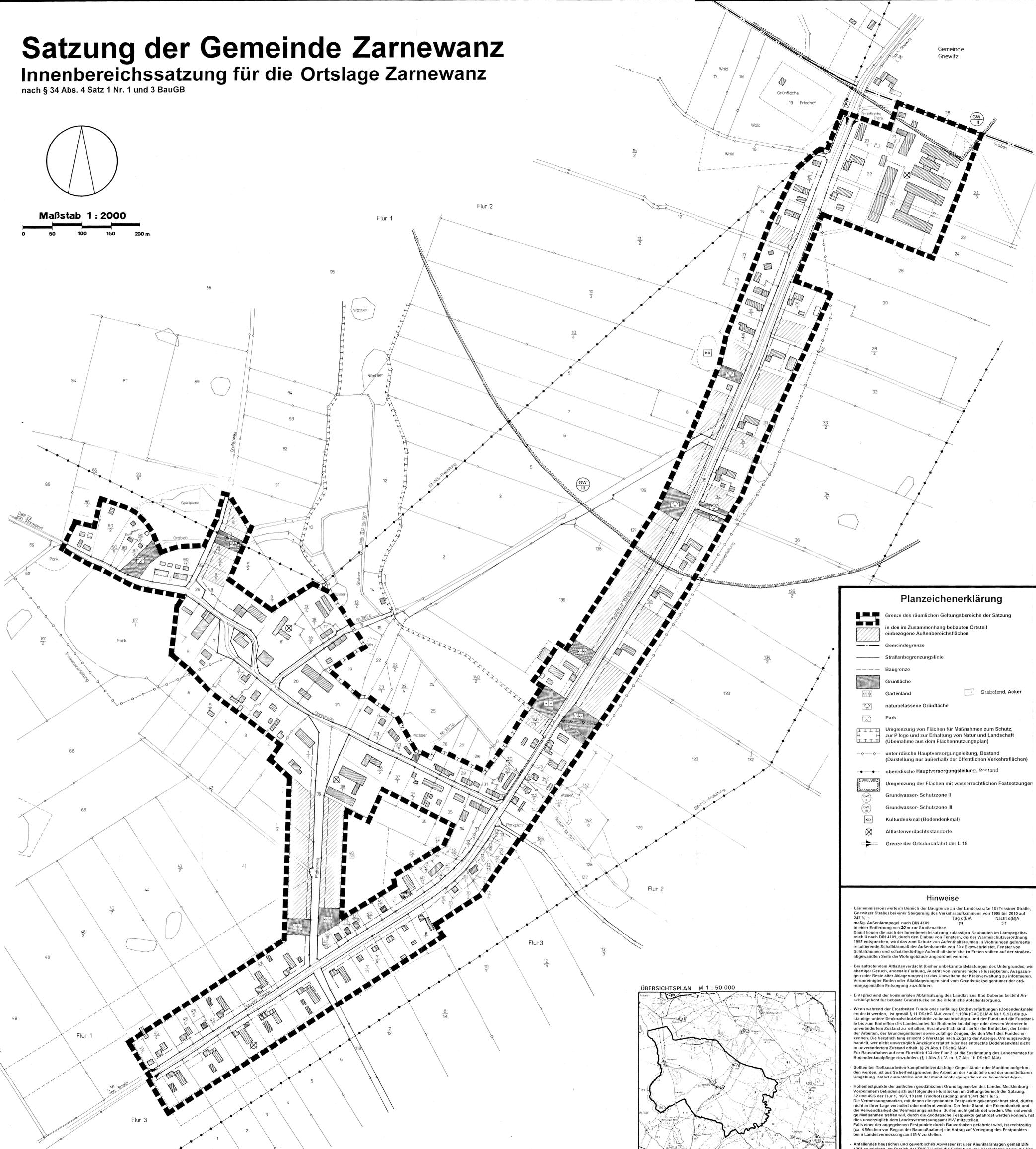
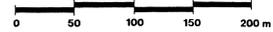
Satzung der Gemeinde Zarnewanitz

Innenbereichssatzung für die Ortslage Zarnewanitz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Maßstab 1 : 2000



Satzung der Gemeinde Zarnewanitz für die Ortslage Zarnewanitz

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
 - die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für die Ortslage Zarnewanitz erlassen:
- § 1**
Räumlicher Geltungsbereich
1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs der Satzung liegen.
2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2**
Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung der einbezogenen Außenbereichsflächen
1) Die Gestaltung der Gebäude auf den einbezogenen Außenbereichsflächen hat sich an die Bebauung der angrenzenden Bereiche anzupassen. Die Traufhöhe von Wohngebäuden, gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 5 LdauO M-V) bis zur Schmittlinie der Dachoberfläche mit der Außenfläche der straßenseitigen Wand, darf höchstens 4,5 m festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 8 LdauO M-V)
2) Die Breite der an der Tessiner Straße, an der Grenwitzer Straße, am Plattenweg und am Grafenweg zu bildenden Baugrundstücke darf nicht geringer als 25 m sein. Die Grundflächenzahl auf den einbezogenen Außenbereichsflächen darf 0,3 nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
3) An den Grenzen der Baugrundstücke auf den einbezogenen Außenbereichsflächen, die an die freie Landschaft angrenzen, sind dreiseitige Hecken mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten, auf den Flurstücken 9/5, 9/6, 9/7, 9/8 und 9/9 der Flur 1 ist eine 10 m breite Hecke, 5-reihig, anzulegen. Diese Hecken sind mit einem Gehölz je 2 m² Fläche zu pflanzen. 3 v.H. der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume zu pflanzen. Bäume sind mit mindestens 18 cm Stammumfang in drei mal verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Sträucher sind in der Größe 100 bis 150 cm, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, zu pflanzen. Es gilt folgende Gehölzliste:
Bäumearten:
Robkastanie
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Eibenschnecke
Schwedische Mehlbeere
Vogelkirsche
Straucharten:
Roter Hartriegel
Schlehe
Weißdorn
Pflaumenkirsche
Hasel
Schneeball
Weißrose
Kornelkirsche
Sal-Weide
(§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB)
Ansculus hypocastanum
Quercus robur
Tilia cordata
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Prunus avium
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Corylus avellana
Viburnum opulus
Rosa rubiginosa
Cornus mas
Salix caprea
(§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB)
4) Die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Baugebiete genutzt werden. Sie werden als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt und wie folgt zugeordnet:
die Grünfläche auf dem Flurstück ... den Baugrundstücken auf dem Flurstück ...
der Flur 1: 4020
41
103
241, 125/2
130
136
139
der Flur 2: 4020
13, 15, 41
103
139
130
136, 137
139
- Auf Baugrundstücken auf einbezogenen Außenbereichsflächen, denen keine Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet ist, sind die nach 3) festgesetzten Hecken als 8 m breite, 5-reihige Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB)
5) Grundstückszufahrten müssen zu Bäumen auf Verkehrsflächen und zu Alleebäumen einen Mindestabstand von 2 m haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
6) Für bestehende öffentliche Versorgungsleitungen, die auf Privatgrundstücken verlaufen, werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
- § 3**
Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.
- Planzeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
 - in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsflächen
 - Gemeindegrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - Grünfläche
 - Gartenland
 - naturbelassene Grünfläche
 - Park
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)
 - unterirdische Hauptversorgungsleitung, Bestand (Darstellung nur außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen)
 - oberirdische Hauptversorgungsleitung, Bestand
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Grundwasser-Schutzzone II
 - Grundwasser-Schutzzone III
 - Kulturdenkmal (Bodendenkmal)
 - Altlastenvertragsstandorte
 - Grenze der Ortsdurchfahrt der L 18
- Hinweise**
- Lärmimmissionswerte im Bereich der Baugrenze an der Landesstraße 18 (Tessiner Straße, Grenwitzer Straße) bei einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von 1996 bis 2010 auf 247 % Tag dB(A) 51
 - maßg. Außenlämpge nach DIN 4109
 - in einer Entfernung von 20 m zur Straßenecke
 - Darüber liegen die nach der Innenbereichssatzung zulässigen Neubauten im Lampengebiet nach DIN 4109 durch den Einbau von Fenstern, die der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen, wird das zum Schutz von Außenbalkontüren in Wohnungen geforderte resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile von 20 dB gewährleistet. Fenster von Schallschirmen und schutzbedürftige Außenbalkontüren im Freien sollten auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden.
 - Bei auftretendem Altlastenverdacht (bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartige Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallgelegenheiten) ist das Umweltamt der Kreisverwaltung zu informieren. Verunreinigter Boden oder Abfallgelegenheiten sind vom Grundstückseigentümer der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
 - Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Bad Döberan besteht Anlaufpflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallsorgung.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen (Bodendenkmale) entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V vom 1.1.1998 (DStGB M-V Nr. 1 S. 13) die zuständige untere Denkmalbehörde 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verfüllung eines 5-Werkstages nach Zugang der Anzeige, Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal nicht in unverändertem Zustand erhält. (§ 29 Abs. 1 DStG M-V)
Für Bauvorhaben auf dem Flurstück 133 der Flur 2 ist die Zustimmung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege einzuholen. (§ 1 Abs. 3 i. V. m. § 7 Abs. 10 DStG M-V)
 - Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen.
 - Höhefestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich auf folgenden Flurstücken im Geltungsbereich der Satzung: 32 und 45/6 der Flur 1, 103, 19 (am Friedhofszugang) und 134/1 der Flur 2
Die Vermessungsmarken, mit denen die genannten Festpunkte gekennzeichnet sind, dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Vor notwendigem Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.
Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.
 - Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist über Kleinkläranlagen gemäß DIN 4264 zu reinigen. Im Bereich der TWGZ II wird die Errichtung von Kleinkläranlagen sowie die Ver-sicherung von gereinigtem Abwasser untersagt. Vor Einbau von Kleinkläranlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Döberan der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Mit der Fertigstellung einer zentralen Ortswasserfassung besteht für alle bebauten Grundstücke Anschluss- und Benutzungspflicht. Vorhandene Kleinkläranlagen sind dem ordnungsgemäß stillzulegen.
- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsposten vom 22.11.97 bis zum 27.11.97 erfolgt.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die berührten Träger öffentlicher Angelegenheiten sind mit Schreiben vom 23.2.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 23.11.98 bis zum 30.12.98 während der Dienstzeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 13.11.98 bis zum 6.1.99 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat die ... Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der ... im Belange am 2.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ist am 1.12.97 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Genehmigung dieser Satzung wurde durch das Landratsamt des Landkreises Bad Döberan vom 05.03.99 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen wurden ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Satzung wird hiermit ausgestellt.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 01.06.99 bis zum 30.06.99 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. In der ... durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Zarnewanitz, 05.03.99
Bürgermeister
- Gemeinde Zarnewanitz**
Landkreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Innenbereichssatzung für die Ortslage Zarnewanitz
Zarnewanitz, 05.03.1999
Bürgermeister

