

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
	Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsfächen
	Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen
	Ein- und Ausfahrt
	GR 300m²
	Grundfläche, GR 300m²
	I
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	TH max. 4,50 m
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
	Offene Bauweise
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche
	Fläche für Abwasserbeseitigung, RW = Regenwasser - Versickerung

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern
	Einzelbäume im Bestand
	geschützte Baumallee
	entfallende Einzelbäume

Nachrichtliche Übernahme

	Vermutliche Verlauf von Leitungen unterirdisch/oberirdisch (außerhalb des Plangebietes) z.B. TV - Trinkwasser
	Vermutliche Lage von Hydranten mit Ild.Nr. (außerhalb des Plangebietes)

LAGE AUF DEM LUFTBILD



Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Testorf-Steinfort am 20.04.2017 folgende Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- (2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die Grundfläche (GR) mit 300m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen, Kläranlagen und Überläufe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- (5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.
- (6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (7) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Erdgeschossfertigfußboden. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungsanteile, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- (8) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.
- (9) Die Grundstückszufahrt wird im Lageplan festgesetzt.

§ 3 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 46° zu errichten.
- (2) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendenmauerwerk (rotbraun) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.
- (3) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.
- (4) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:
 - rote bis rotbraune Ziegel
 - anthrazitfarbene Dachziegel
 Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Dachdeckungen ist unzulässig.

§ 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) **Zufahrt** – Die Zufahrt ist nur an der festgesetzten Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrt ist durch den Grundstückseigentümer teilversiegelt, als Pflasterung aus Naturstein bzw. Brechsand herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,50 m) von Bäumen sind unzulässig.
- (2) **Maßnahmen zum Artenschutz** – Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutschriftlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- (1) **Kulturlandmal/ Bodendenkmale** – Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG/ Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- (2) **Abfall- und Kreislaufwirtschaft** – Sollen während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenen Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.
- (3) **Bodenschutz** – Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz vorhanden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsteilnehmer. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- (4) **Munitionsfunde** – Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbereinigungsamt des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19081 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Vier Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbereinigungsamt bzw. die Polizei zu informieren.
- (5) **Belange der Bundeswehr** – Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.
- (6) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - (a) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand der Fläche auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreistufige Entwicklungsfolge, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 - Schlehe (*Prunus spinosa*),
 - Hundsrose (*Rosa canina*),
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
 - Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*).
 Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.
 - (b) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen zur Kompensation der Rodung von zwei Obstgehölzen und sind durch eine dreistufige Entwicklungsfolge zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
 - (c) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Teiches als periodisch wasserführendes Kleingewässer zur Drosselung und Regelung des Regenwasserabflusses vorgesehen.
- (7) **Gehölzschutznmaßnahmen** – Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzüge zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

§ 6 In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 28.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Lokalausgabe Grevesmühlen“ am 18.10.2016 erfolgt.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 22.09.2016 den Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 25.10.2016 erfolgt.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 28.10.2016 bis zum 28.11.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Baumt., Rathausplatz 1, Haus 2, 1. OG (gegenüber Zimmer 2.1.10) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Lokalausgabe Grevesmühlen“ am 18.10.2016 öffentlich bekanntgemacht worden.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
7. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 20.04.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 20.04.2017 gebilligt.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
8. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am 14.08.2017... ausgelegt.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017
9. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Lokalausgabe Grevesmühlen“ am 14.08.2017... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erdschäden von Entscheidungsbefugnissen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof ist am Tag der Bekanntmachung am 14.08.2017 in Kraft getreten.
Testorf-Steinfort, den 14.08.2017

SATZUNG DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SCHÖNHOF nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

