

SATZUNG DER GEMEINDE ZUROW über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin

Lageplan M 1:2000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

	Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
	Ergänzungsfächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
	Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Hauptversorgungsleitung 110 kV-Leitung, oberirdisch
	Hauptwasserleitung unterirdisch, künftig fortfallend
	Hauptwasserleitung unterirdisch, geplant
	Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen
	Spielfeld, öffentlich
	Parkanlage, öffentlich
	Parkanlage, privat
	Hausgarten, privat
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	Wasserflächen
	Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III
	Flächen für Wald (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
	Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Pflanzzeichen
	Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Zurów (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
	künftig fortfallend
	Abriss erfolgt

Hinweise

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Anpflanzungen der Gemeinde zugeordnet: 5 Eichen (*Quercus robur*) außerhalb des Plangeltungsbereichs am Weg nach Kritzow (Flurstück 184). Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil - Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Ortsteil Schmakentin im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, Wismar Juli 2008, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2008 (3VOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Zurów vom 14.04.2009 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften umfassen das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.

1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mehrstufig aufgetaute, gemischte Hecken zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 x verschult, gemäß Pflanzliste (Punkt 3.5) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird den Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.

3.2 Dem Flurstück 45/4, Flur 1, Gemarkung Schmakentin, wird die Anpflanzung von 3 Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) innerhalb des Flurstücks 16/3 - Dorfstraße zugeordnet. Dem Flurstück 4 wird die Anpflanzung von 5 Kirschbäumen (*Prunus avium* "plena") innerhalb des Flurstücks 12 - Spielplatz zugeordnet. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Anpflanzung und die dreijährige Entwicklungsphase erfolgen auf Kosten der Bauherren und in Abstimmung mit der Gemeinde auf den gemeindeeigenen Flurstücken.

3.3 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

3.4 Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 30 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbarer drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstückfläche zu ersetzen.

3.5 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenblüthen (*Eucrymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

§ 4 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

4.1 Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Als Dachendeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig.

4.2 Die Verwendung von glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden- oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

4.3 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung begrünt. Umkleide- oder Rankgitter zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.

4.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den den zugehörigen Erschließungsstraßen zugewandten Grundstückseiten ist nicht zulässig.

4.5 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

4.6 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.5.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 17.9.2008 bis zum 8.11.2008 erfolgt.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.9.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 9.9.2008 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.9.2008 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

4. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 6.10.2008 bis zum 7.11.2008 im Amt Neukios-Warin (Bauamt) während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 17.9.2008 bis zum 8.11.2008 bekannt gemacht worden.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

5. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat daher am 13.1.2009 den geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, den geänderten Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der geänderte Entwurf einschließlich Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurden in der Zeit vom 16.02.2009 bis zum 03.03.2009 erneut im Amt Neukios-Warin (Bauamt) während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 30.01.2009 bis zum 03.03.2009 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.2009 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen aufgefordert worden.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgedachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.04.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14.04.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.04.2009 gebilligt.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

8. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 14.4.2009 ausgeteilt.

Zurów, den 14.4.2009

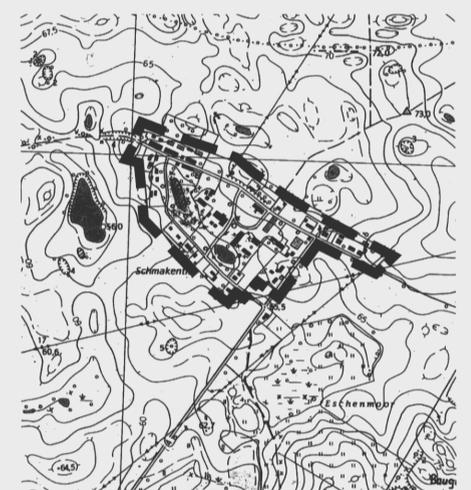
Fedtke, Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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, sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 20.4.2009 bis zum 5.5.2009 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Klagen über die Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Erklärungen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) haben nicht erfolgt. Die Satzung ist mit Ablauf des 5.5.09 in Kraft getreten.

Zurów, den 14.4.2009

Fedtke, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



Satzung der Gemeinde Zurów über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schmakentin

Satzungsbeschluss
14.04.2009

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Bld. Ing.
Martin Hoffmann
Dipl. Geogr.
Lothar Fricke
Mehlsackener Straße 22
23664 Lüchow
Tel. 03841-98 75 97/98
Fax 03841-98 75 99
www.stadtrp.zurow.de