1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILS VON SCHLAGSDORF IM BEREICH
AALKISTENWEG / NEUER WEG / BÄCKERBERG UND
ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

KARTE MIT INHALTLICHEN FESTSETZUNGEN ca.1: 2. 000

Gemarkung : Schlagsdorf
Flur : 1
Flurstück : Teilfläche aus 20/3

Hinweis:
Der Bestand an Gebäuden entspricht den Darstellungen der amtlichen Flurkarte und wurde annähernugsweise ergänzt. Die Darstellungen sind nicht vollständig und haben nicht den Grad einer Vermessung.

ZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN MIT NORMCHARAKTER

- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (3 m - Streifen westlich des Kirchsteiges)
- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Hecke erhalten
- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Streuobstwiese
- Abgrenzungslinie der Satzung

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 105 Flurstücksbezeichnung
- 10 m Bemaßung im Metern
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Nebengebäude

} teilweise nur annähernugsweise ergänzt

PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) einschl. aller gültigen Änderungen sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L.BauO M - V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schlagsdorf vom 4. Dezember 2008 folgende Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die 1. Änderung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Rahmen dieser Satzung gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegte Teil der Ortslage Schlagsdorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

1.2 Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhaltliche Festsetzungen

2.1 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB.
Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung dürfen maximal zwei eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten einzeilig, entlang des Aalkistenweges errichtet werden.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.2.1 In dem als " Private Grünfläche " mit der Zweckbestimmung " Hecke erhalten " festgesetzten Bereich ist die vorhandene Heckenpflanzung zu erhalten und zu unterhalten.

2.2.2 In dem als " Private Grünfläche " mit der Zweckbestimmung " Streuobstwiese " dargestellter Bereich ist eine Pflanzung aus traditionellen regionaltypischen Obstgehölzen anzulegen.

2.2.3 Für die Begrünung der übrigen Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2.4 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

2.2.5 In dem Bereich, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt ist, sind Pflanzungen, die den uneingeschränkten Blick in die Landschaft verhindern, unzulässig.

2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensations - und Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.3.1 Der Pflanzabstand der Obstbäume auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist mit ca. 12 m zu bemessen.
Es sind 18 Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm in dem ausgewiesenen Bereich zu pflanzen.

2.3.2 Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für die Verringerung des ökologischen Werts der vorhandenen Hecke wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich der Satzung vier Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen sind.

2.3.3 Der Bereich der Streuobstwiese ist durch einen Zaun gegenüber der Landschaft zu schützen.
Die Pflanzung der Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

2.3.4 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.3.1, 2.3.2 und 2.3.3 den Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung zugeordnet.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§135a und 135b BauGB.

§ 3 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M - V)

3.1 Es ist eine Überbauung durch Gebäude einschließlich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und der Wohnnutzung nicht widersprechen, sowie Zufahrten von 800 m² zulässig, davon ist für die Hauptgebäude (ohne Terrasse) eine Grundfläche von jeweils maximal 150 m² zulässig.

3.2 Haupt- und Nebengebäude dürfen nicht in dem als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellten Teil des Grundstückes errichtet werden.

3.3 Für die neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalm - dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

3.4 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie
- ein Drittel der Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und
- in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

3.5 Die Fassaden der Gebäude sind nur in Putz und Sichtmauerwerk, Anstrich auf Mauerwerk sowie in Holz (Giebelbreiteke) und Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk bzw. Anstrich auf Mauerwerk zulässig.

3.6 Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rotem bis rotbraunem oder anthrazit bis schwarzem Farbton zulässig.

3.7 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.

§ 4 In - Kraft - Treten

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

Hinweise :

1. Natur - und Landschaftsschutz
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 sowie die Maßnahmen gemäß

2. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen
2.1 Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Ver - und Entsorgungsleitungen der WEMAG, des Zweckverbands Radegast 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.
2.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210 , 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

3. Immissionschutz
Die Ortslage Schlagsdorf befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen.

4. Erdarbeiten
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet. Der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionschutz, ist unverzüglich zu informieren.

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 16. April 2008 die Aufstellung über die 1. Änderung der Satzung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11. Juni 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Schlagsdorf , den Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. September 2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung hat am 25. September 2008 den Entwurf zur 1. Änderung der Satzung zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung 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, in der „Schweriner Volkszeitung" am 30. September 2008 und in der „Lübecker Nachrichten" am 30. September 2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schlagsdorf , den Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung hat in der Zeit vom 8. Oktober 2008 bis zum 10. November 2008 während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes Rehna öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2. Oktober 2008 über die Auslegung informiert.

Schlagsdorf, den Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 4. Dezember 2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schlagsdorf , den Bürgermeister

5. Die 1. Änderung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 4. Dezember 2008 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schlagsdorf, den Bürgermeister

6. Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg mit der zugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Schlagsdorf , den Bürgermeister

7. Die 1. Änderung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schlagsdorf im Bereich Aalkistenweg / Neuer Weg / Bäckerberg und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der die Satzungen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" und am in dem „Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Schlagsdorf , den Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE SCHLAGSDORF
ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS VON SCHLAGSDORF IM BEREICH
AALKISTENWEG / NEUER WEG / BÄCKERBERG
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 L BAUO M-V

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

DEZEMBER 2008 M. 1 : 2000