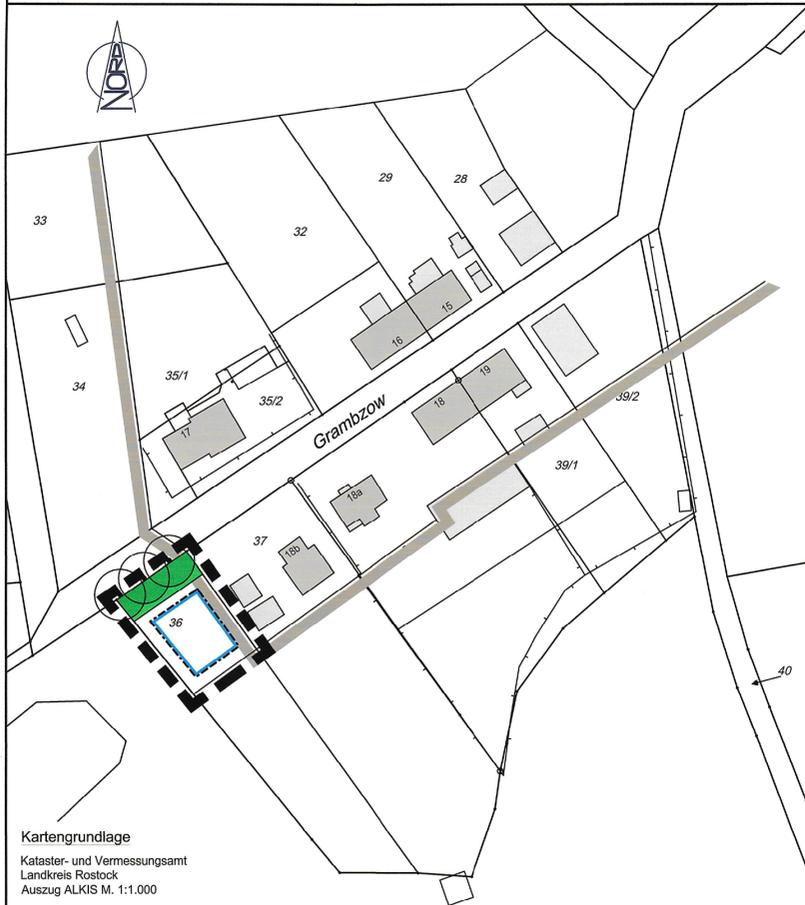


LAGEPLAN M 1 : 1.000



Kartengrundlage
Kataster- und Vermessungsamt
Landkreis Rostock
Auszug ALKIS M. 1:1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ursprungssatzung

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Baum zu erhalten (tlw. außerhalb des Geltungsbereichs)

Präambel

Die Gemeinde Hohen Demzin macht für das im Ortsteil Grambzow gelegene Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Innenbereich - und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

a) Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird auf 180 m² festgesetzt.

§ 3 Bauweise / Höchstzahl der Wohneinheiten

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Private Grünfläche

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche dient dem Schutz der in das Plangebiet hineinragenden Einzelbäume. Die Kronentraufbereiche der auf öffentlichem Grund stehenden Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss in den Kronentraufbereichen sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Zulässig ist allein eine Grundstückszufahrt von maximal 5,00 m Breite in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Die nach Süden, Südwesten oder Westen ausgerichteten Dächer von Hauptgebäuden sowie die Dächer von Garagen und Carports sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alllasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie ungewöhnlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Alllasten sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg -Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg -Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Eingriffsfristen

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass eventuelle Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf von 604 m² wird dem Ökokonto Naturwald 'Wolfskuhle' der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern zugeordnet.

SATZUNG

DER

GEMEINDE HOHEN DEMZIN

ORTSTEIL GRAMBZOW

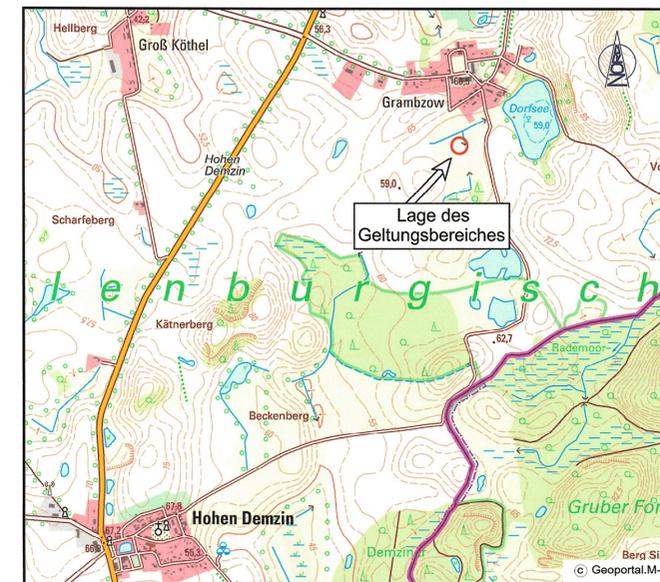
LANDKREIS ROSTOCK

ÜBER DIE

1. ERGÄNZUNG DER

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

für das Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Cziesielski

Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 221), und des § 2 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVObI. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVObI. MV S. 467), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Hohen Demzin vom 15. November 2023 folgende 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das im Ortsteil Grambzow gelegene Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat in der Zeit vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.05.2023 durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz sowie auf der Internetseite des Amtes ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Entwurf der Satzung und die ausgelegten Informationen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet unter www.amt-mecklenburgische-schweiz.de eingestellt.

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 15.11.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Gemeindevertretung hat die Ergänzungssatzung, bestehend aus dem Text und dem Lageplan, am 15.11.2023 beschlossen.

Hohen Demzin, den 14.12.2023



M. Plücker
Bürgermeisterin

4. Die vorstehende Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Hohen Demzin, den 14.12.2023



M. Plücker
Bürgermeisterin

5. Der Beschluss der Stadtvertretung über die Ergänzungssatzung, die Internetadresse der Gemeinde sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer im Internet oder während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 27.01.24 durch Abdruck in der Teterower Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin mit Ablauf des 27.01.24 in Kraft getreten.

Hohen Demzin, den 01.02.2024



M. Plücker
Bürgermeisterin