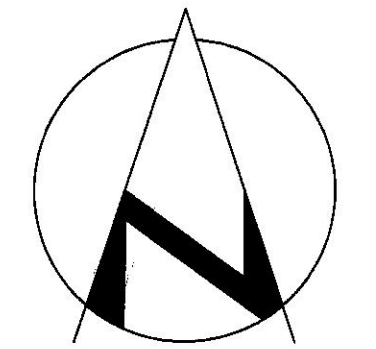
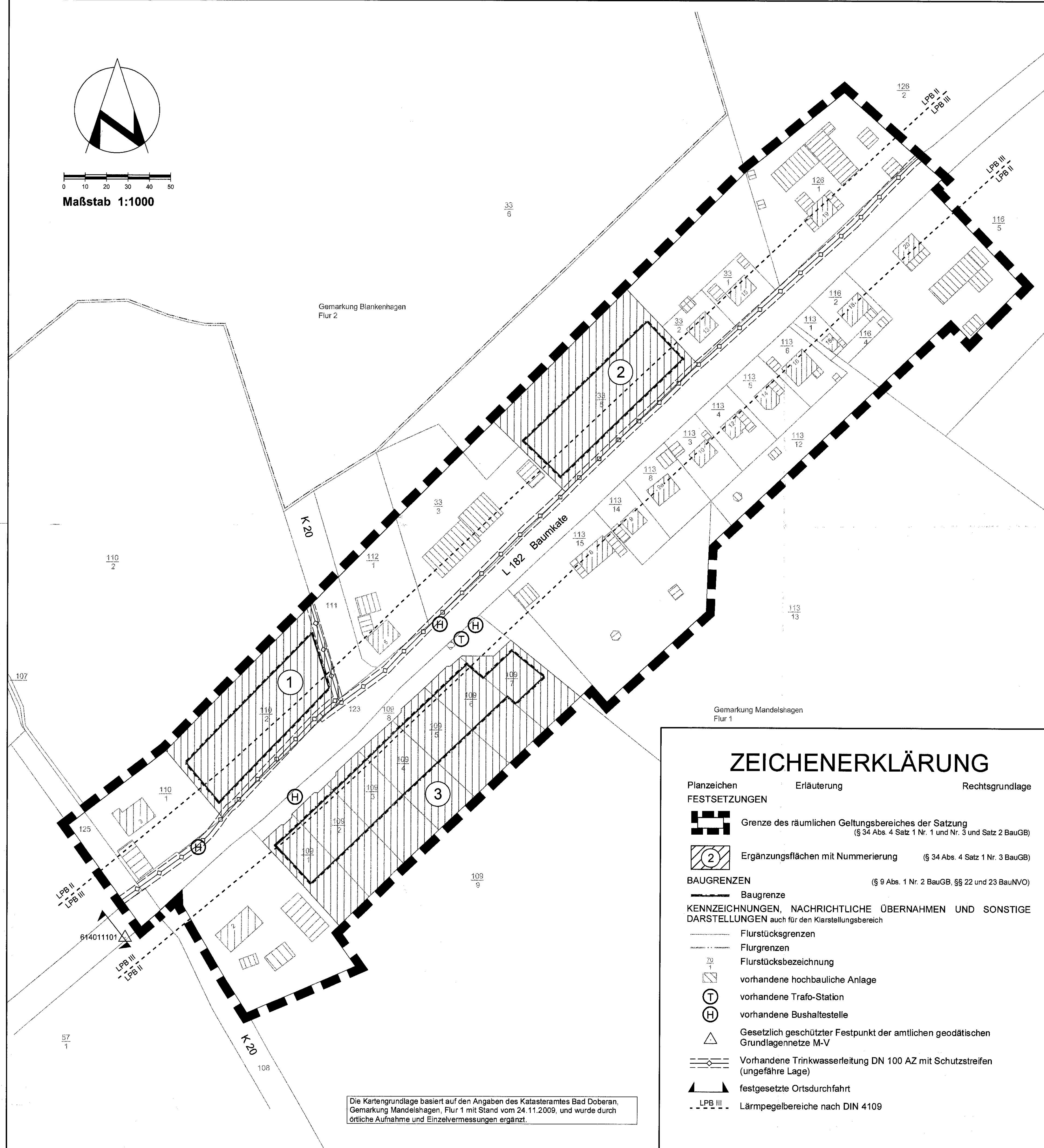


SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS BAUMKATE DER GEMEINDE MANDELSHAGEN



Maßstab 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB)
	Ergänzungsflächen mit Nummerierung	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
BAUGRENZEN		
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN		
	Flurstücksgrenzen	
	Flurgrenzen	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene Trafo-Station	
	vorhandene Bushaltestelle	
	Gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V	
	Vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 AZ mit Schutzstreifen (ungefähre Lage)	
	festgesetzte Ortsdurchfahrt	
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	

Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des Katasteramtes Bad Doberan, Gemarkung Mandelshagen, Flur 1 mit Stand vom 24.11.2009, und wurde durch örtliche Aufnahme und Einzelvermessungen ergänzt.

SATZUNG

der Gemeinde Mandelshagen über

- die Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- die Ergänzung dieses Gebiets durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.08.2010 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen für die Ergänzungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 und 4, 1. Halbsatz, i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen getroffen:

- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Gebäude für Hauptnutzungen sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Zum Schutz vor Geräuschmissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße 182 sind innerhalb der in der Karte gekennzeichneten Lärmpegelbereiche lärmzugewandte Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohnungen, Büros bzw. sonstigen im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Nutzungen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _w [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch eine bauliche Nutzung auf den Ergänzungsflächen ist entlang der Grenze zum freien Landschaftsraum auf dem jeweiligen Baugrundstück im Baugebiet 1 auf einer Breite von 4 m eine 3-reihige Hecke und in den Baugebieten 2 und 3 auf einer Breite von 5 m jeweils eine vierreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Dazu sind in einem Abstand von 1,50 m in der Reihe und in einem Abstand von 1,00 zwischen den Reihen folgende Gehölze als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von 60 - 100 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Schiehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Sal-Weide (Salix caprea).
Je 1,5 m² ist ein Gehölz anzupflanzen. Die Pflanzung hat nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 als geschlossene Bepflanzung zu erfolgen.
Die verbleibenden Saumbereiche sind als kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Wiese ist unzulässig. Eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli ist zulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB)

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB) tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweise

Trinkwasserleitung:
Durch das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ. Die Leitung ist mittels der Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseits der Leitung ist festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baumpflanzungen sowie Anpflanzung von Gehölzen sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Neu-Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mandelshagen, am 10.12.2003 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.06.2010 den Entwurf der Neuaufstellung der Innenbereichssatzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis zum 30.07.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit dem Hinweis, dass die Satzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 23.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.08.2010 gebilligt.
- Mandelshagen, 26.08.2010

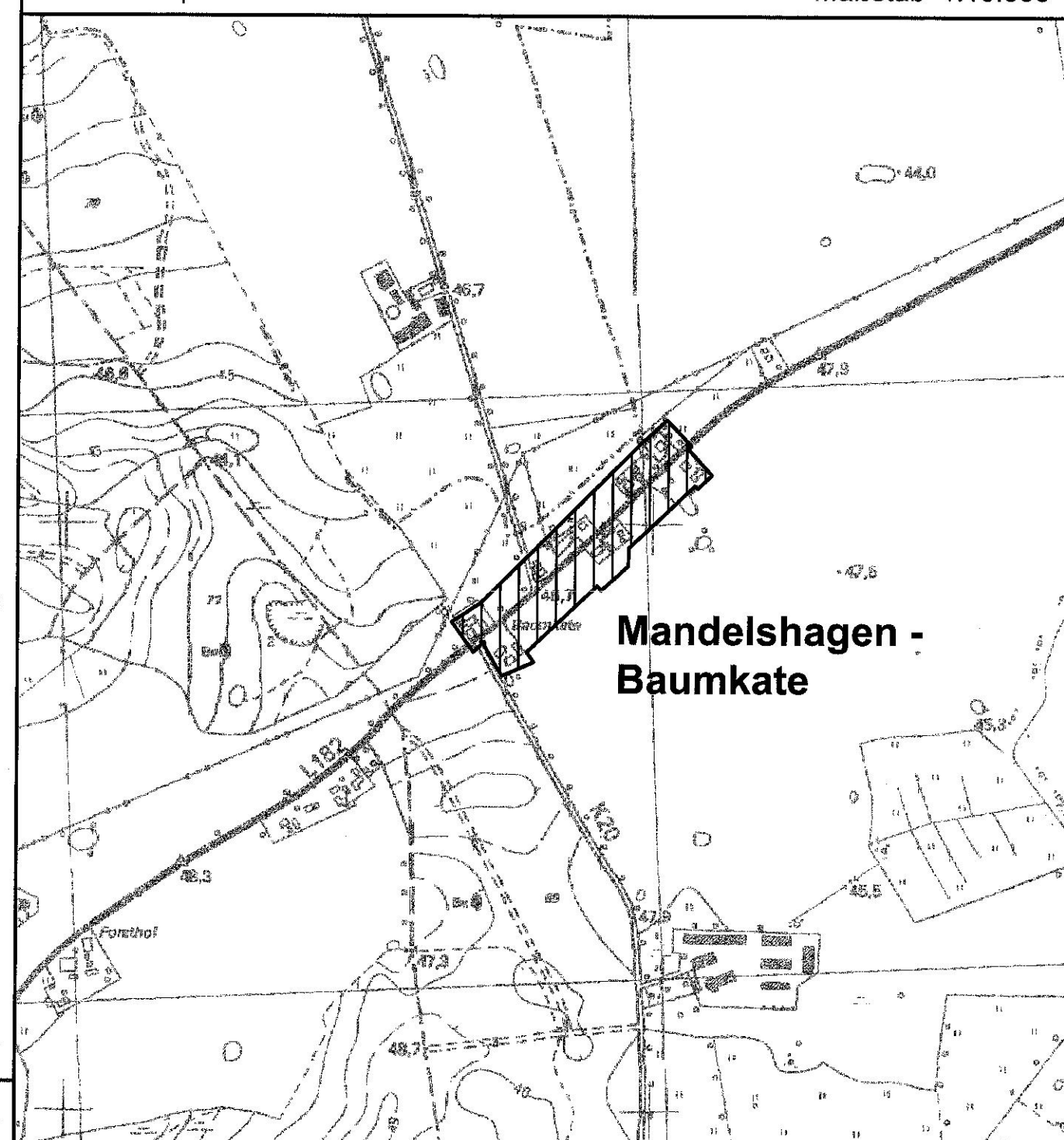
Günther Alwardt
Bürgermeister
- Mandelshagen, 26.08.2010

Günther Alwardt
Bürgermeister
- Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über die Satzung zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate der Gemeinde Mandelshagen, bestehend aus der Karte und dem Satzungstext, wurde am 23.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.08.2010 gebilligt.
- Mandelshagen, 22.09.2010

Günther Alwardt
Bürgermeister

Verfasser
Bauleitplanung: **TUV NORD**
Umweltschutz
TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Treilebener Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
ARW 505-61-5-d
TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: w.schulze@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Mandelshagen

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Mandelshagen Baumkate

Mandelshagen, August 2010

Arbeitsstand 10.08.2010

Günther Alwardt
Bürgermeister