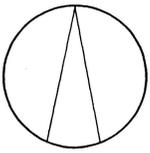


Satzung der Gemeinde Zarnewanz

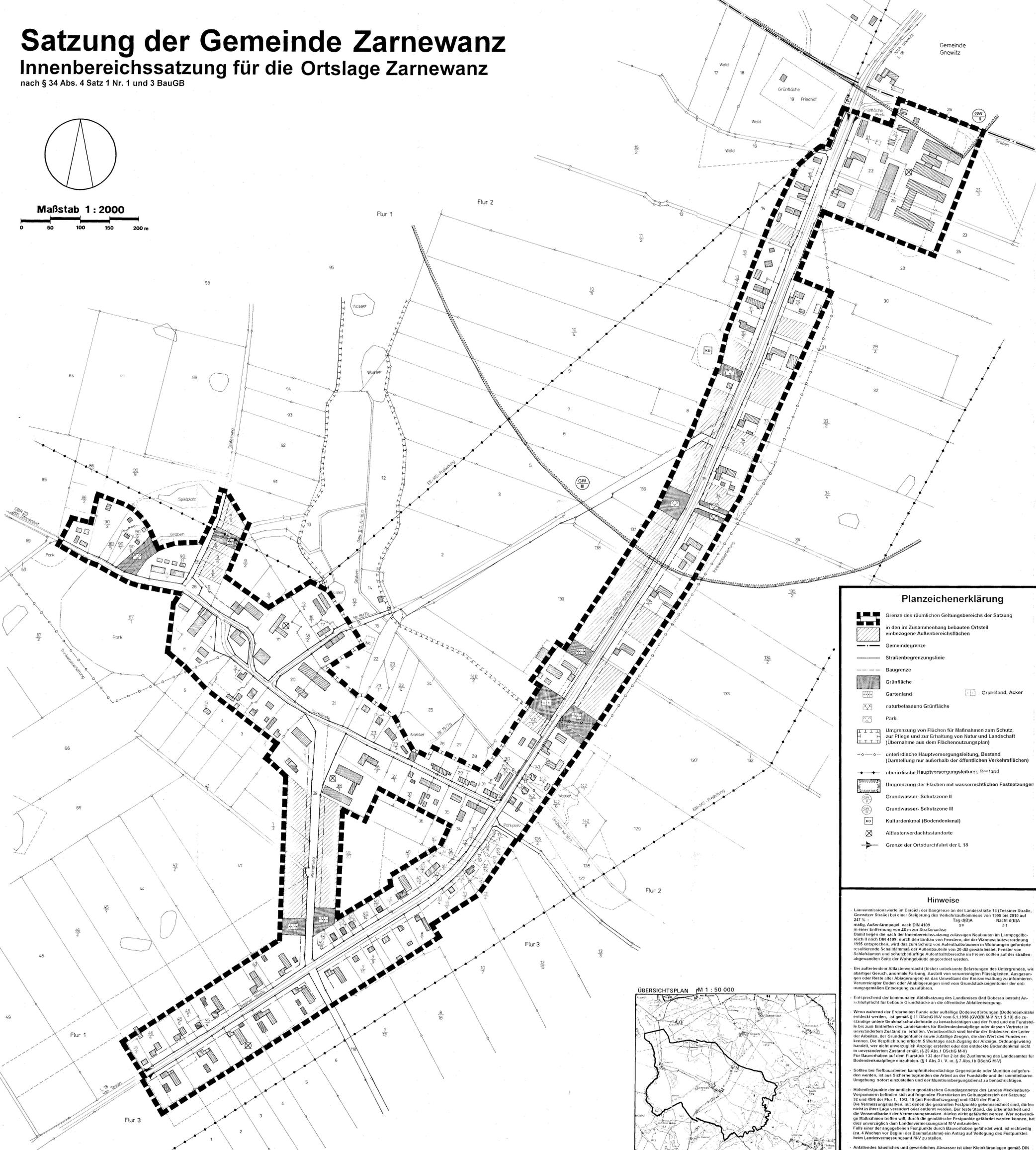
Innenbereichssatzung für die Ortslage Zarnewanz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



Maßstab 1 : 2000

0 50 100 150 200 m



Satzung der Gemeinde Zarnewanz

für die Ortslage Zarnewanz

1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
 2. die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für die Ortslage Zarnewanz erlassen:
- § 1
Räumlicher Geltungsbereich
- 1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingeschriebenen Geltungsbereichs der Satzung liegen.
 - 2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2
Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung der einbezogenen Außenbereichsflächen
- 1) Die Gestaltung der Gebäude auf den einbezogenen Außenbereichsflächen hat sich an die Bebauung der angrenzenden Bereiche anzupassen. Die Traufhöhe von Wohngebäuden, gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 5 LBO M-V) bis zur Schnittlinie der Dachoberfläche mit der Außenfläche der städtebaulichen Wand, wird mit höchstens 4,5 m festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 18 BauGB M-V)
 - 2) Die Breite der an der Tessiner Straße, an der Grenwitzer Straße, am Plattenweg und am Grafenweg zu bildenden Baugrundstücke darf nicht geringer als 25 m sein. Die Grundflächenzahl für die Baugrundstücke auf den einbezogenen Außenbereichsflächen darf 0,3 nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
 - 3) An den Grenzen der Baugrundstücke auf den einbezogenen Außenbereichsflächen, die an die freie Landschaft angrenzen, sind blühreiche Hecken mit einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten; auf den Flurstücken 95, 96, 97, 98 und 99 der Flur 1 ist eine 10 m breite Hecke, 5-reihig, anzulegen. Diese Hecken sind mit einem Gehölz je 2 m Fläche zu pflanzen. 3 H/1 der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume zu pflanzen, Bäume sind mit mindestens 18 cm Stammumfang in drei mal verpflanzter Baumstuhlgüte zu pflanzen, Straucher sind in der Größe 100 bis 150 cm, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, zu pflanzen. Es gilt folgende Gehölzliste:

Baumarten:	Aesculus hippocastanum
Robkastanie	Quercus robur
Stiel-Eiche	Tilia cordata
Winter-Linde	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus intermedia
Schwedische Mehlbeere	Prunus avium
Vogelbeere	Cornus sanguinea
Strauchart:	Prunus spinosa
Roter Stachelbeere	Crataegus laevigata
Weißeorn	Eurostyrium europaeum
Pflaumenhecke	Corylus avellana
Hassel	Viburnum opulus
Schneeball	Rosa rubiginosa
Wein-Rose	Cornus mas
Kornelrösche	Salis caprea
Sal-Weide	
- (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB)
- 4) Die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten Außenbereichsflächen dürfen nicht als Baugelände werden. Sie werden als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

der Flur 1:	der Flur 2:
40/20	40/20
41	13, 15, 41
der Flur 2:	der Flur 2:
10/3	10/3
34/1, 135/2	139
130	139
136	136, 137
139	139
- Auf Baugrundstücken auf einbezogenen Außenbereichsflächen, denen keine Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet ist, sind die nach (3) festgesetzten Hecken als 8 m breite, 5-reihige Baum- und Strauchpflanzung anzulegen.
 (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB)
- 5) Grundstückszufahrten müssen zu Bäumen auf Verkehrsflächen und zu Alleenäumen einen Mindestabstand von 2 m haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
 - 6) Für bestehende öffentliche Versorgungsleitungen, die auf Privatgrundstücken verlaufen, werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
- § 3
Inkrafttreten
- Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsflächen
- Gemeindegrenze
- Straßengrenzungsline
- Baugrenze
- Grünfläche
- Gartenland
- Grünland
- Grabfeld, Acker
- naturbelassene Grünfläche
- Park
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Übernahme aus dem Flächennutzungsplan)
- unterirdische Hauptversorgungsleitung, Bestand (Darstellung nur außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen)
- oberirdische Hauptversorgungsleitung, Bestand
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Grundwasser-Schutzzone II
- Grundwasser-Schutzzone III
- Kulturdenkmal (Bodendenkmal)
- Altlastverdachtsstandorte
- Grenze der Ortsdurchfahrt der L 18

Hinweise

- Lärmschutzwerte im Bereich der Baugrenze an der Landesstraße 18 (Tessiner Straße, Grenwitzer Straße) bei einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von 1995 bis 2010 auf 247 % Tag d(B)A Nacht d(B)A
- in einer Entfernung von 20 m zur Straßenecke
- Damit liegen die nach der Innenbereichssatzung zulässigen Neubauten im Lärmbeeinträchtigungsbereich II nach DIN 4109, durch den Einbau von Fenstern, die der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen, wird das zum Schutz von Anwohnern in Wohnungen geforderte resultierende Schallmaß der Außenfläche von 29 dB gewahrt. Fenster von Schlafzimmern und schutzbedürftige Aufenthaltsbereiche im Freien sollten auf der straßenabgewandten Seite der Wohnfläche angeordnet werden.
- Bei aufstretendem Altlastverdacht (früher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartige Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen) ist das Umweltamt der Kreisverwaltung zu informieren. Verunreinigter Boden oder Altlastverdacht sind vom Grundstückseigentümer der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Entsprechend der kommunalen Abfallabfuhr des Landkreises Bad Döberan besteht Anliegerpflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen (Bodendenkmale) entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V vom 6.1.1998 (GVBl. M-V Nr. 13/13) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Ordnungsgewidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal nicht in unverändertem Zustand erhält. (§ 29 Abs. 1 DStG M-V)
- Für Bauarbeiten auf dem Flurstück 133 der Flur 2 ist die Zustimmung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege einzuholen. (§ 1 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1b DStG M-V)
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
- Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grunddaten des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich auf folgenden Flurstücken im Geltungsbereich der Satzung: 32 und 45/6 der Flur 1, 10/3, 19 (am Friedhofszugang) und 134/1 der Flur 2. Die Vermessungsmarken, mit denen die genannten Festpunkte gekennzeichnet sind, dürfen nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Feste Stanz, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen. Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Bauarbeiten gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.
- Anfallendes häusliches und gewerbliches Abwasser ist über Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 zu reinigen. Im Bereich der IVS2 II wird die Errichtung von Kleinkläranlagen sowie die Vermeidung von gereinigtem Abwasser untersucht. Vor Einbau von Kleinkläranlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bad Döberan der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Mit der Fertigstellung einer zeitlichen Ortsanweisung besteht für alle bebauten Grundstücke Anschluss- und Benutzungspflicht. Vorhandene Kleinkläranlagen sind dann ordnungsgemäß stillzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.11.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 26.11.97 bis zum 17.12.97 erfolgt.
Zarnewanz, 05.03.99 Bürgermeister
2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.2.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zarnewanz, 05.03.99 Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 05.03.99 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Zarnewanz, 05.03.99 Bürgermeister
4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 23.11.98 bis zum 30.12.98 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 13.11.98 bis zum 6.1.99 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Zarnewanz, 05.03.99 Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 05.03.99 die Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zarnewanz, 05.03.99 Bürgermeister
6. Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am 1.2.99 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Zarnewanz, 05.03.99 Bürgermeister
7. Die Genehmigung dieser Satzung ist durch Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Döberan vom 17.05.1999 (L 102/99) mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
Zarnewanz, 18.05.99 Bürgermeister
8. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsmäßigen Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.05.99 bestätigt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Döberan vom 17.05.99 bestätigt.
Zarnewanz, 18.05.99 Bürgermeister
9. Die Satzung wird hiermit ausgeschrieben.
Zarnewanz, 18.05.99 Bürgermeister
10. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, gibt über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 07.06.99 bis zum 17.06.99 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.05.99 in Kraft getreten.
Zarnewanz, 18.05.99 Bürgermeister

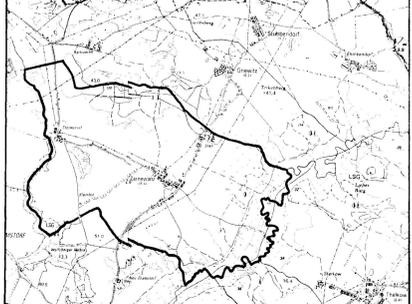
Gemeinde Zarnewanz

Landkreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für die Ortslage Zarnewanz

Zarnewanz, 18.05.1999 Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 50 000



Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte M = 1 : 4000 Gemeinde Zarnewanz, Flur 1,2,3, Stand: 1985
Topographische Karte M = 1 : 10 000, Stand: 1983
Ergänzung nach Besichtigung durch APN, Stand: Januar 1988

Planverfasser:
Baufeldplanung:

Architekt und Planungsbüro Dr. Mehr Rosock
Planverfasser: Dr. Ing. Frank Mohr
Architekt: BDA & Stadtplaner GbR, DADA, AN, BV, 514769-1-1-1-1
Hersteller: DpG-Ing. D. Schürwaldt, Steingasse 55, 48149 Bielefeld
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rosock, Tel.: 242246, Fax.: 242281