

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE GAGER

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.07.2014 folgende Ergänzungssatzung "Zum Höft-West" erlassen.

Satzungstext (Teil A)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst Teile des Flurstückes 52/2 der Flur 1 Gemarkung Gager und Groß Zicker. Maßgeblich ist die Abgrenzung der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem Satzungstext (Teil A) und der Planzeichnung (Teil B). Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

In dem unter § 1 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind nur in den als überbaubar gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Erreichen bzw. Unterschreiten eines Gefährdungsabstandes der baulichen Anlage von 19 m zum Steiluferfuß erlischt die wasserrechtliche Zulässigkeit, die Nutzung der baulichen Anlage ist einzustellen.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind ausschließlich zulässig: Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind ausschließlich zulässig: Rohr/Reet. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dacheindeckung sind zulässig.

Die Gebäude sind mit der Traufe zur erschließenden Straße „Zum Höft“ zu errichten.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht vor die südliche Flucht des Hauptgebäudes treten. Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster, etc.).

§ 6 Grünordnungsmaßnahmen (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

1.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A1- Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen innerhalb des Plangebietes entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Die Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen: Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Crataegus monogyna (Weiß-Dorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Corylus avellana (Haselnuss)

A2 Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 3 standortheimischen Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes; Laubbäume sind in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm zu pflanzen.

Die Arten sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Laubbäume: Acer campestre (Feld-Ahorn), Crataegus laevigata (Eingrifflicher Weißdorn), Crataegus 'Carrierei' (Apfelorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Echter Rot-Dorn), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere),
Obstbäume: Cydonia oblonga (Quitte, Fruchtarten), Malus spec. (Kulturapfel in Sorten), Prunus avium (Kultur-Kirschen-Sorten), Prunus domestica (Kultur-Pflaumen, Mirabellen, Renekloden in Sorten), Pyrus spec. (Birne in Sorten)

Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Externe Kompensationsmaßnahmen E1 Als externe Kompensationsmaßnahme wird eine Zahlung in den Alleenfonds festgesetzt. Für die im Rahmen der Maßnahme zu erbringenden 4 Einzelbaumpflanzungen sind 1.508,00 Euro in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern auf die folgende Kontoverbindung einzuzahlen: Landeszentralbank Mecklenburg-Vorpommern: IBAN: DE26 1300 0000 0014 0015 18, BIC: MARKDEF1130, Konto-Nr.: 0014 0015 18, Kassenzahlen: 692 614 0000 013.

§ 7 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 1648-02 (WSG Gager), welches unter der Nummer 66-15/77 am 31.03.1977 beschlossen wurde und die gemäß §136 LWaG Bestandsschutz genießt, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

Küstenschutzstreifen

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m (NatSchAG M-V § 29) sowie des 200 m Schutzstreifens (Küstenschutz) (LwaG M-V § 89). Es wird darauf hingewiesen, dass das Land M-V keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmflutschäden übernimmt. Aus der Umsetzung der Ergänzungssatzung können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder die Verstärkung von Küstenschutzanlagen zu fördern.

Planung im Steilküstenbereich

Gemäß § 89 Abs. 3 LWaG sind Vorhaben an Steilufeln zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden baulichen Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Somit kann eine wasserbehördliche Zustimmung zu der vorliegenden Planung im Steilküstenbereich nur mit der auflösenden Bedingung erteilt werden, dass die wasserrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlage(n) erlischt, wenn ein Gefährdungsabstand erreicht bzw. unterschritten ist. Daher findet folgende planungsrechtliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Eingang in die Planung: Bei Erreichen bzw. Unterschreiten eines Gefährdungsabstandes der baulichen Anlage von 19 m zum Steiluferfuß erlischt die wasserrechtliche Zulässigkeit, die Nutzung der baulichen Anlage ist einzustellen.

Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen

Bei der Bebauung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Telekommunikationsanlagen

Auf mögliche bestehende Leitungen im Planbereich bzw. im straßenseitigen Übergangsbereich zum Plangebiet wird hingewiesen.

§ 8 In-Kraft-Treten

Die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 2, Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Gager tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gager, den

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2013, bekannt gemacht durch Aushang vom 21.01.2014 bis zum 06.02.2014.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Planungsabsicht mit Schreiben vom informiert worden.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, sowie der Begründung vom 10.02.2014 bis zum 18.03.2014 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr; in der Kurverwaltung Gager montags, mittwochs und freitags 8.00 bis 12.00 Uhr, dienstags 8.00 bis 17.00 Uhr, donnerstags 08.00 bis 15.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang vom 21.01.2014 bis zum 06.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2014 geprüft.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

6) Der katastermäßige Bestand am 29.7.14 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 5.8.14, gez. ÖbV B. Krawutschke

7) Der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wurde am 21.07.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

8) Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Gager, den 06.08.2014, gez. Bürgermeister

9) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Planung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in als Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 7.8.14 bis zum 23.8.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 21.8.14 in Kraft getreten.

Gager, den 25.8.2014, gez. Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 1 - 11 BAUNVO)

01.01.02 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) mit

01.05.00 **2 WE** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); 2 Wohneinheiten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.06.00 **0,2** Grundfläche als Höchstmass

02.07.00 **1 Vollgeschoss** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.05.00 Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.01.00 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Pflanzung und dauerhafter Erhalt einer Hecke

13.02.00 Anpflanzen von Bäumen

13.03.00 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechtes, hier: Flora-Fauna-Habitat

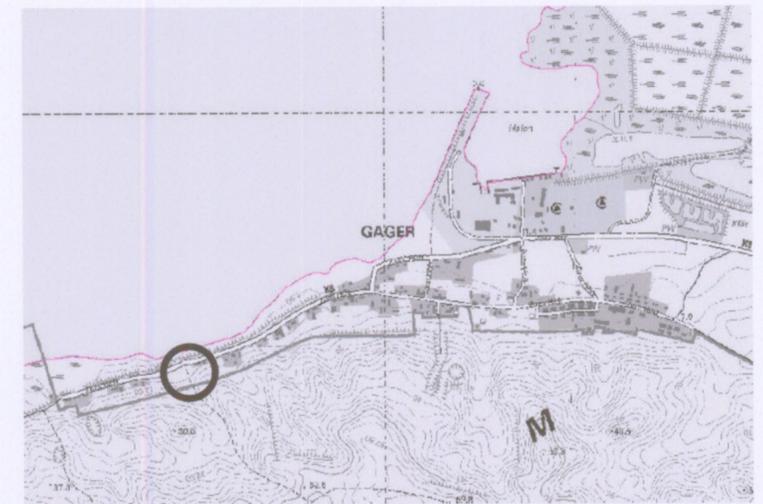
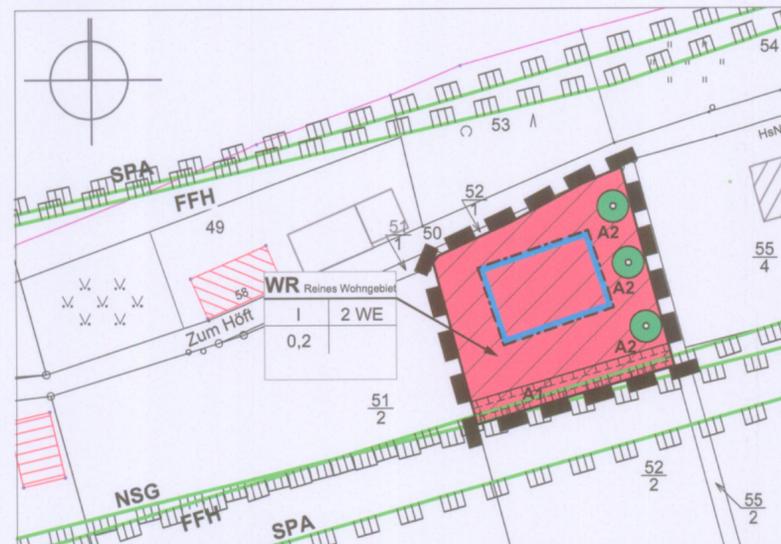
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinn des Naturschutzrechtes, hier: SPA

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHNUNG (Teil B)

Maßstab 1: 1000



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Gager Ergänzungssatzung "Zum Höft-West" Satzung

Fassung vom 11.02.2013, Stand: 17.06.2014

Maßstab 1: 1000