

ENTWICKLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „ORTSTEIL KÖCHELSDORF“ DER GEMEINDE BOBITZ

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

M 1 : 2 000

Gemeinde
Gemarkung
Flur
Bobitz
Köchelsdorf
1



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung § 9 (7) BauGB
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- vorh. Flurstücksgrenze
- z.B. 93 Nummer des Flurstücks
- Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: baumbestandene Grünanlage
- vorh. Siedlungshecke mit einheimischen Bäumen
- anzupflanzende Bäume
- vorh. Wohnbebauung
- vorh. Nebengebäude
- Ergänzungsbereich
- z.B. 6 Maßlinien mit Maßangabe

TEXTLICHE HINWEISE

- * Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
 - abartige Geruch,
 - anormale Färbung,
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
 - Ausgasungen,
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
 angestrichen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
- * Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- * Bei Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdauflüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- * Durch den Einflussbereich der Bundesautobahn A 20 kann eine Überschreitung der für Wohnnutzungen im Innenbereich geltenden Orientierungswerte nachts nicht ausgeschlossen werden. Dabei sind Überschreitungen ohne Schallschutz (Prinzip der lärmabgewandten Raumorientierung und Einhaltung der Mindestbauschalldämmmaße von 30 dB) von fast 8 dB möglich.

Planzeichenerklärung

- § 1
Geltungsbereich
- (1) Die Entwicklung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Köchelsdorf nach § 34 BauGB umfasst die Gebiete, die innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen.
 - (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

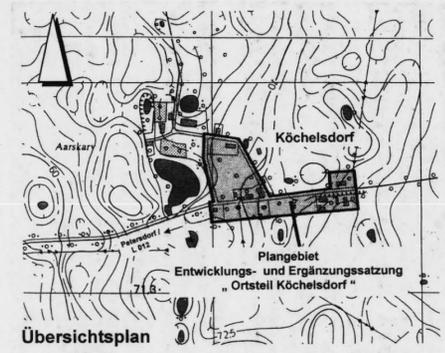
- § 2
Inhaltliche Festsetzungen
- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB.
 - (2) Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
 - (3) Das Satzungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Bundesautobahn A 20. Um Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für den Schallschutz zu vermeiden, sind ruhebedürftige Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile muss ein Maß von 30 dB aufweisen.

- § 3
Naturschutzrechtliche Festsetzungen
- Die gem. dem § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Bei absehbaren Beeinträchtigungen des geschützten Baumbestandes infolge von geplanten Baumaßnahmen ist ein erforderlicher Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.
Die zur Erhaltung festgesetzte Siedlungshecke aus einheimischen Bäumen ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
Für die Zufahrt des Baugrundstückes ist eine der beiden vorhandenen Zufahrten im Norden bzw. im Westen des Grundstückes zu nutzen.
Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes auf dem Wegeflurstück 83, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, eine Obstbaumreihe anzulegen und so eine Lücke im Biotopverbund zu schließen.
Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Flurstück 93 der Satzung, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet.
- Lage der Fläche: Siehe Planzeichnung
Obstbäume: Hochstämme, 10-12 cm Stammumfang, 3x verschult mit Ballen
Arten: Apfel- und Birnensorten
Anzahl: 13 Stück
Pflanzabstand: ca. 7,70 m
Die Bäume sind mit Dreibeck und Drahtkorb gegen Wind und Wildverbiss zu sichern. Im Rahmen der dreijährigen Pflege sind etwaige Ausfälle gleichwertig zu ersetzen und ein Erziehungsschnitt ist durchzuführen. Pro Jahr und Baum sind mind. 6 Gießgänge à 25 l/Baum einzuplanen. a

- § 4
Örtliche Bauvorschriften
- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung gemäß § 86 der LBauO M-V**

- a) **Dächer:**
- Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50°.
 - Dachendeckungen mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit
- b) **Außenwände**
- Sichtmauerwerk
 - verputzte Bauten
 - Fachwerk
 - holzverkleidete Außenwände
 - Holzhäuser
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

- § 5
Inkrafttreten
- Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „ Ortsteil Köchelsdorf “ der Gemeinde Bobitz

Präambel:
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.11 folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz, bestehend aus Planzeichnung mit inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

- Verfahrensvermerke:
- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.01.07 erfolgt.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 2 Das Amt für Raumordnung und Landesplanung (gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 04.11.10 beteiligt worden.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 3 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 4 Die Gemeindevertretung hat am 20.09.10 den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung bestimmt.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 5 Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wurde aus Karte und Textteil sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.11.10 bis zum 10.12.10 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, versehen worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis versehen, dass die öffentliche Auslegung 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 worden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.10.10 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 6 Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.11 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 7 Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ bestehend aus Textteil und Karte, wurde am 26.09.11 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wurde am 26.09.11 von der Gemeindevertretung genehmigt.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 8 Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird hiermit am 26.10.11 fertiggestellt.
Bobitz, den 24.10.11 Der Bürgermeister
 - 9 Der Beschluss über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortsteil Köchelsdorf“ der Gemeinde Bobitz sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.10.11 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 26.10.11 in Kraft getreten.
Bobitz, den 27.10.11 Der Bürgermeister

Gemeinde Bobitz
Landkreis Nordwestmecklenburg
Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
„ Ortsteil Köchelsdorf “
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB