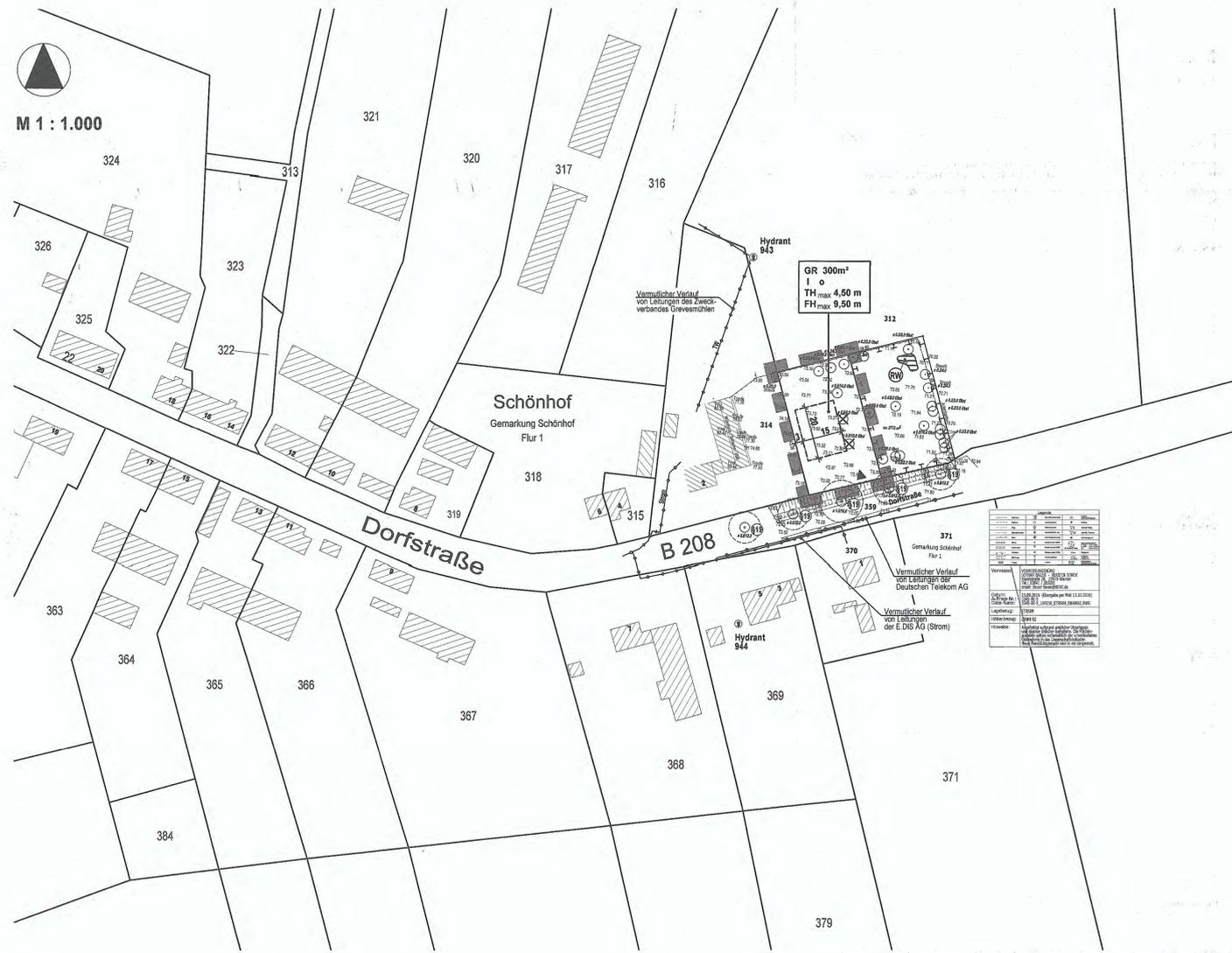


# PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
- Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen
- Ein- und Ausfahrt
- GR 300m² Grundfläche, GR 300m²
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH max 4,50 m Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- FH max 9,50 m Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Offene Bauweise
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgrenzungsfläche
- Fläche für Abwasserbeseitigung, RW = Regenwasser - Versickerung

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bemaßung in Metern
- Einzelbäume im Bestand
- geschützte Baumallee
- entfallende Einzelbäume

### Nachrichtliche Übernahme

- Vermutlicher Verlauf von Leitungen unterirdisch / oberirdisch (außerhalb des Plangebietes) z.B. TW - Trinkwasser
- Vermutliche Lage von Hydranten mit Hf.Nr. (außerhalb des Plangebietes)

## LAGE AUF DEM LUFTBILD



# Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Testorf-Steinfurt am 20.04.2017 folgende Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof erlassen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigelegten Lageplan festgelegt und ergänzt.
- (2) Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- (2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die Grundfläche (GR) mit 300m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen, Kläranlagen und Überläufe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- (5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.
- (6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (7) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Erdgeschossfußboden. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungsanteile, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- (8) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.
- (9) Die Grundstückszufahrt wird im Lageplan festgesetzt.

## § 3 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO-M-V)

- (1) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 46° zu errichten.
- (2) Die Außenwände von Gebäuden sind als gestrichelte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (rotbraun) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.
- (3) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallbleche und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.
- (4) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:
  - rote bis rotbraune Ziegel
  - anthrazitfarbene Ziegel
 Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Dachendeckungen ist unzulässig.

## § 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) **Zufahrt** - Die Zufahrt ist nur an der festgesetzten Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrt ist durch den Grundstückseigentümer teilversiegelt, als Pflasterung aus Naturstein bzw. Brechen, herzustellen. Abgrabungen im Wurzelbereich (Wurzelbereich = Kronenbreite + 1,50 m) von Bäumen sind unzulässig.
- (2) **Maßnahmen zum Artenschutz** - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein glaubhafter Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

## § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- (1) **Kulturdenkmal/ Bodendenkmal** - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSOmG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- (2) **Abfall- und Kreislaufwirtschaft** - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückbauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.
- (3) **Bodenschutz** - Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Allast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsteilnehmer. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Allasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (§ 2 Abs. 3) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und Kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- (4) **Munitionsfunde** - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuleiten. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Vort-Str. 6, 19051 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsbesuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.
- (5) **Belange der Bundeswehr** - Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.
- (6) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** -
  - (a) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand der Fläche auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen befallene Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungsphase, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:
    - Eingriffeliger Weidenröschen (Crataegus monogyna),
    - Schlehe (Prunus spinosa),
    - Hundsrösche (Rosa canina),
    - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
    - Gewöhnliche Schneeball (Viburnum opulus).
 Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.
  - (b) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche sind einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen zur Kompensation der Rodung von zwei Obstgehölzen und sind durch eine dreijährige Entwicklungsphase zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
  - (c) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Teiches als periodisch wasserführendes Kleingewässer zur Drosselung und Regelung des Regenwasserabflusses vorgesehen.
- (7) **Gehölzschutzmaßnahmen** - Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können.

## § 6 In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt vom 28.05.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Lokalausgabe Grevesmühlen“ am 18.10.2016 erfolgt.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt hat am 22.09.2016 den Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB bestimmt.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 25.10.2016 erfolgt.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 20.04.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt vom 20.04.2017 gebilligt.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
7. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 20.04.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt vom 20.04.2017 gebilligt.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
8. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am 14.08.2017... ausgesetzt.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister
9. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Lokalausgabe Grevesmühlen“ am 18.10.2016... örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsrechten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof ist gemäß am Tag der Bekanntmachung am 14.08.2017... in Kraft getreten.  
Testorf-Steinfurt, den 14.08.2017 Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE TESTORF-STEINFURT ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SCHÖNHOF nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

