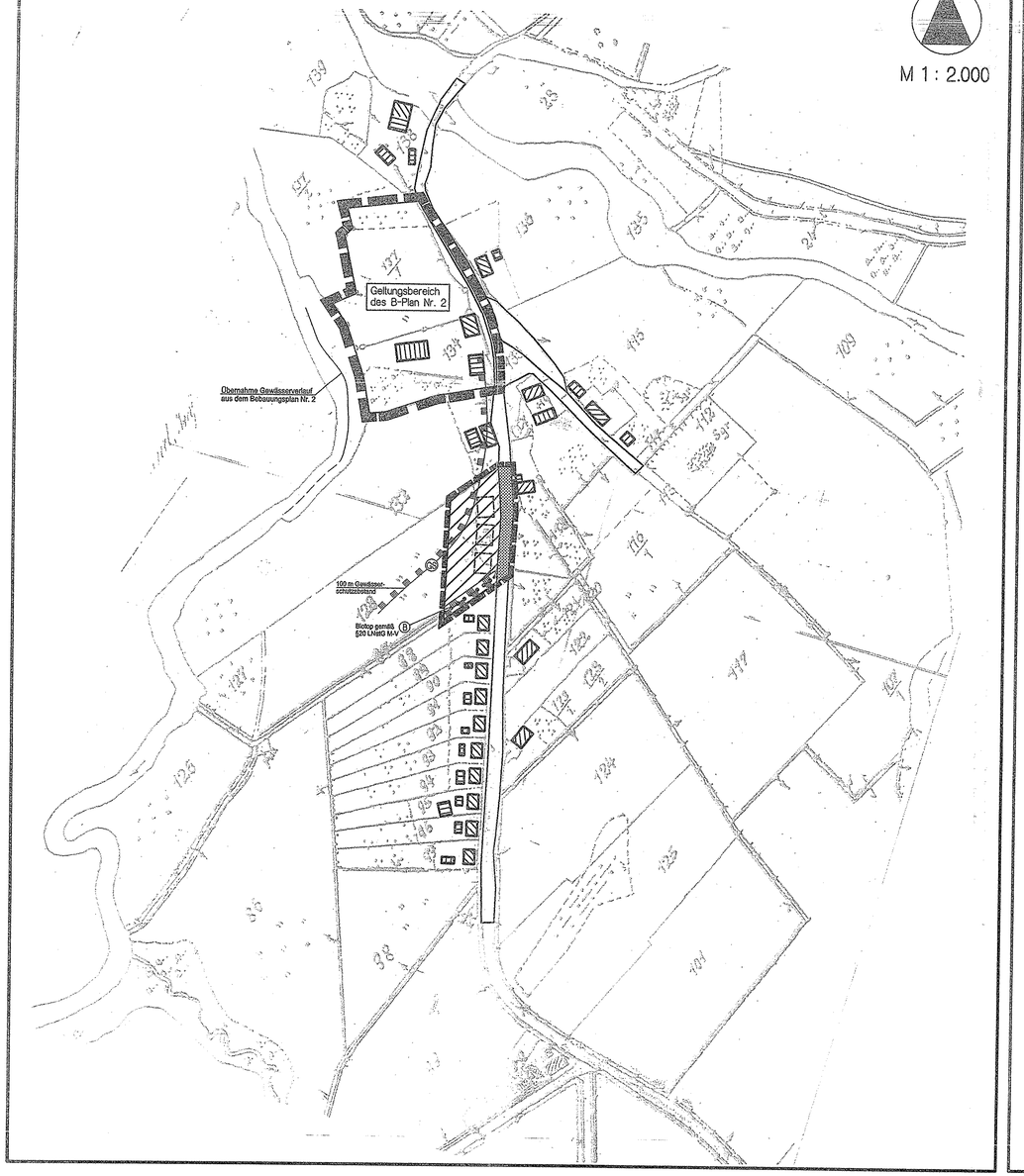
PLANZEICHNUNG



TEXT

SATZUNG

der Gemeinde Mallentin über die Ergänzung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Roxin

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I. S. 2141) in rechtsgültiger Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Mallentin am ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Ergänzungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteils Roxin erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB für einen Teilbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Roxin umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß baulicher Nutzung einfügen und traufständig zur Straße errichtet werden.

§3
Ergänzungssatzung
(§ 9 Abs.1, 2 und 4 BauGB)

(1) Gebäude sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,80 m über Straßenniveau zulässig. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Dachaußenwand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(3) Innerhalb des Satzungsgeltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(4) Die Gebäude müssen traufständig zur Straßen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(5) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(6) Mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Flächen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich oder mit standortheimischen Gehölzarten zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(7) Als Bezugspunkt für die Höhenlage wird die Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Straße als Bezug für die Traufhöhe festgelegt. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

(8) Die Dachneigung der Gebäude muss zwischen 45° und 48° Dachneigung liegen. Die Dächer sind nur als Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

§4
Naturschutzrechtlicher Ausgleich
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Im westlichen Anschluss an die jeweilig rückwärtige Grundstücksfläche ist über die gesamte Länge der Grundstücksgrenze ein 13 m breiter Streifen als Streuobstwiese zu entwickeln. Je angefangener 1000 m² Grundstücksfläche sind 3 Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden. Die Streuobstwiese ist extensiv per Mahd oder Beweidung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

(2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach Realisierung des Vorhabens zu realisieren und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten abnahmefähig abzuschließen.

§5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Bodendenkmalpflege - Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Alle hieraus entstehenden Kosten sowie Nachfolgekosten nach Eingriffen in ein Bodendenkmal werden nach dem Verursacherprinzip geregelt (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten - Hinweise auf Kontaminationen des Bodens sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg gegenwärtig nicht bekannt, jedoch sind sie auch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBod SchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand - Innerhalb des Gebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, wie e.dis, ZVG, Telekom, ... Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden.

(4) Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser - Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen nur bedingt eine Versickerung des Niederschlagswassers. Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind Möglichkeiten für Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers zu schaffen.

(5) Katastrophenschutz - Für das Satzungsgebiet sind keine Kampfmittelfunde bekannt.

(6) Sofern innerhalb des Gewässerschutzstreifens die Errichtung von Nebenanlagen beabsichtigt ist, ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist ohnehin auf die Lage innerhalb von Baugrenzen beschränkt.

§6
Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze zur Umgrenzung überbaubarer Flächen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts- Biotope nach §20 LNatG M-V
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts-100 m Gewässerschutzabstand
- Straßenverkehrsfläche, Begrenzungen der Straßen- und Wegeflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der B-Plan Nr. 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Gebäude mit Wohnungen
- Nebengebäude
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.02.2003 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Aushang vom ... bis ...~~ Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 21.10.2003 erfolgt.

Mallentin, den 24.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Satzung wurde am 24.02.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Mallentin, den 24.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

3. Den Bürgern wurde durch Auslegung des Entwurfes der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 27.10.2003 bis zum 28.11.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, ~~vom ... bis zum ... durch Aushang~~ durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 21.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mallentin, den 24.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat auf die ursprüngliche Absicht, eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung aufzustellen verzichtet, und am 22.03.2004 den Beschluss gefasst für einen Teilbereich der Ortslage eine Ergänzungssatzung aufzustellen.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Mallentin, den 24.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Satzung über die Ergänzung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Roxin wurde am 22.03.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde am 22.03.2004 von der Gemeindevertretung gebilligt.

Mallentin, den 24.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Satzung ~~mit Schreiben vom ... des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Auflagen/Hinweisen~~ erteilt. Eingang des Antrages erfolgt, da die Gemeinde der Monate nach Posteingang der Unterlagen beim Landkreis (am 01.07.2004) keinen Bescheid erhalten hat.

Mallentin, den 20.12.2004 (Siegel) Bürgermeister

~~7. Die Auflagen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss Gemeindevertretung vom ... erfüllt.~~
~~Die Auflagenerfüllung wurden mit Schreiben von ... Az: ... des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigt.~~

~~Mallentin, den ... (Siegel) Bürgermeister~~

8. Die Satzung der Gemeinde Mallentin über die Ergänzung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Roxin wird hiermit ausgefertigt.

Mallentin, den 20.12.2004 (Siegel) Bürgermeister

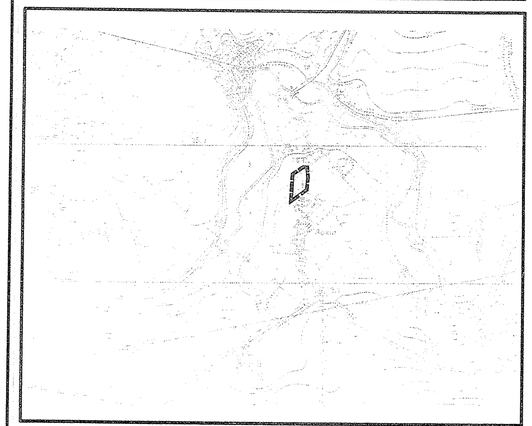
9. Die ~~Genehmigung der~~ Satzung sowie der Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 20.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden am 02.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 20.12.2004 in Kraft getreten.

Mallentin, den 27.12.2004 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE ERGÄNZUNG EINES TEILS DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS ROXIN

GEMEINDE MALLENTIN



Planungsbüro Mahnel
Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7125-0
23966 Grevesmühlen Fax 03881/7125-20

Planungsstand: 22. März 2004