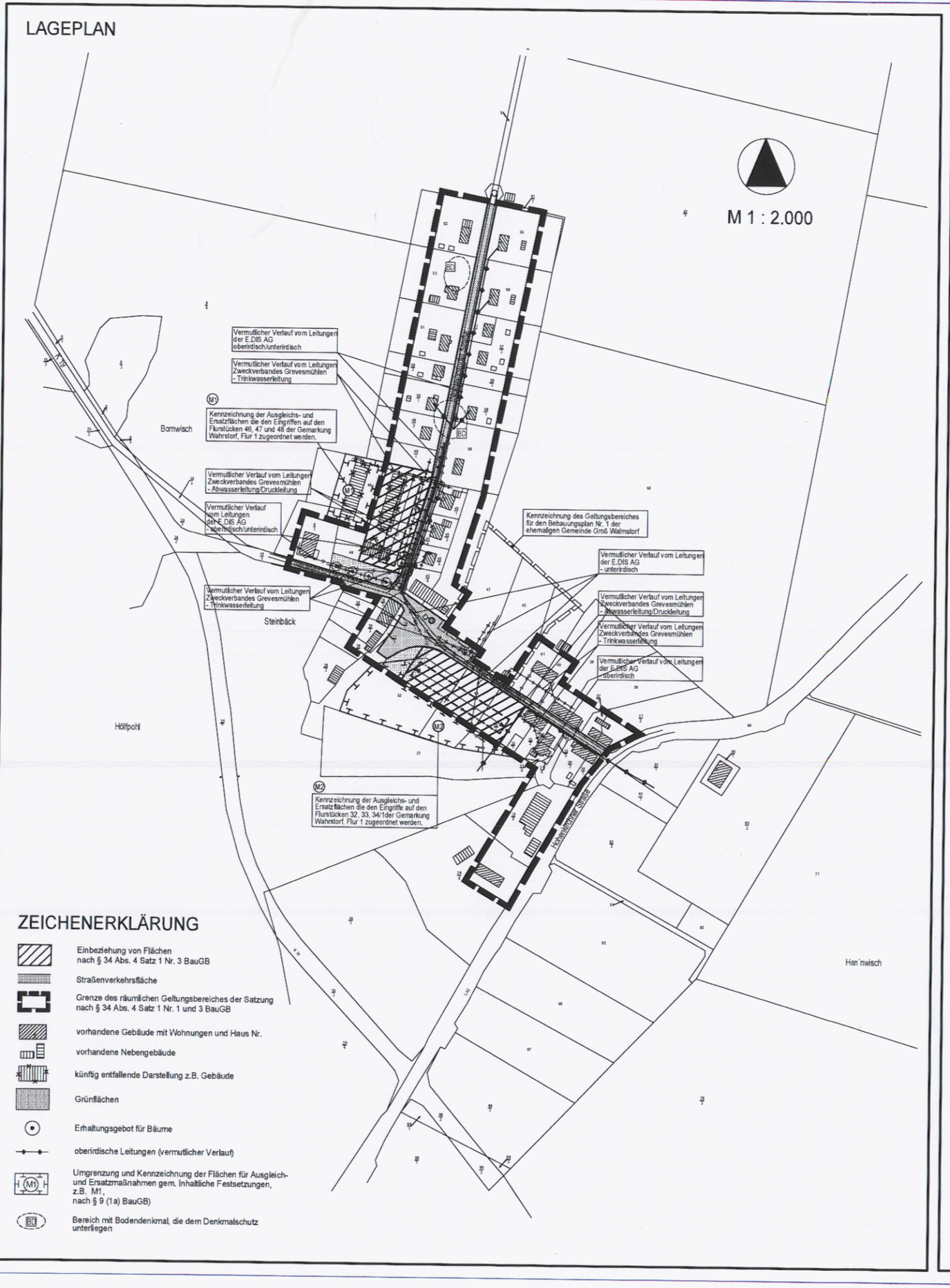
LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- vorhandene Gebäude mit Wohnungen und Haus Nr.
- vorhandene Nebengebäude
- künftig entfallende Darstellung z.B. Gebäude
- Grünflächen
- Erhaltungsgebot für Bäume
- oberirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf)
- Umgrenzung und Kennzeichnung der Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M1, nach § 9 (1a) BauGB)
- Bereich mit Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen

SATZUNG
der Gemeinde Hohenkirchen
über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wahrstorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am 26.10.05 folgende Satzung für den Ortsteil Wahrstorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

INHALTLICHE FESTSETZUNG

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1und Nr.3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wahrstorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig.

§ 3
Ergänzungssatzung

(1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Außenwand. Die konstruktive Sockelhöhe, hier gleichzusetzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens, darf 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahnhöhe der angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt.

(2) Die Errichtung von Hauptgebäuden und die Ausübung von Hauptnutzungen ist nur innerhalb der von Baugrenzen umgebenen überbaubaren Flächen zulässig.

(3) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen an der Neuwahrstorfer Straße ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

(4) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen an der Dorfstraße ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und/ oder Doppelhäusern zulässig.

(5) Die Gebäude müssen traufständig zur Straße ausgerichtet werden.

(6) Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücken ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu versickern.

(7) Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Befinden sich die Zufahrten innerhalb des Traufbereiches von Bäumen, so sind als Befestigungsarten für die Zufahrten ausschließlich Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.

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

(1) Die Maßnahmenfläche M1 wird als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriffen auf den Flurstücken 47 und 48 in der Gemarkung Wahrstorf, Flur1 zugeordnet.

Ausnahmsweise ist anstelle der externen Maßnahme für Eingriffe auf den Flurstücken 47 und 48 in der Gemarkung Wahrstorf, Flur1 als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf den Grundstücken je 1000 m² Grundstücksfläche entlang der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches der Satzung eine mindestens 180 m² große Heckenpflanzung als mindestens zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata),
Strauch-Rosen (Rosa in Arten),
Strauch-Hasel (Corylus avellana),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Roter Hartriegel (Ribes rubrum),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Stachelbeere (Ribes uva-crispa).

(2) Die Maßnahmenfläche M2 wird als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriffen auf den Flurstücken 32, 33 und 34/1 in der Gemarkung Wahrstorf, Flur1 zugeordnet.

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen sind aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB spätestens im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch einen Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

(2) Bodendenkmalpflege
Innerhalb des Satzungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich dabei um Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Erhaltung dieser Bedingungen gebunden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen nach § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Erhaltungspflicht erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3) Leitungsbestand - Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, Zweckverband Grevesmühlen, e.dis, Telekom, ... Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

(4) 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.

(5) Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorsorglichen Hinweis.

(6) Katastrophenschutz - Durch das Landesamt für Brand- uns Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die zuständige Polizeidienststelle und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

(7) Die Inhalte der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zur Ortsgestaltung sind einzuhalten.

(8) Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

(8.1) Auf der Maßnahmenflächen M1 (auf den Flurstücken 47 und 48, Gemarkung Wahrstorf, Flur1) im westlichen Anschluss an die einbezogenen Flächen sind die noch vorhandenen Gebäude und Flächenversiegelungen zu beseitigen. Nach der Beseitigung sind die Bereiche als Gartenland zu entwickeln. Je 1000 m² Grundstücksfläche sind 290 m² Flächenversiegelungen zu beseitigen. Die Maßnahmenfläche M1 wird als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriffen auf den Flurstücken 47 und 48 in der Gemarkung Wahrstorf, Flur1 zugeordnet.

(8.2) Ausnahmsweise ist anstelle der externen Maßnahme für Eingriffe auf den Flurstücken 47 und 48 in der Gemarkung Wahrstorf, Flur1 als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf den Grundstücken je 1000 m² Grundstücksfläche entlang der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches der Satzung eine mindestens 180 m² große Heckenpflanzung als mindestens zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata),
Strauch-Rosen (Rosa in Arten),
Strauch-Hasel (Corylus avellana),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Roter Hartriegel (Ribes rubrum),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Stachelbeere (Ribes uva-crispa).

(8.3) Auf der Maßnahmenfläche M2 (auf den Flurstücken 32, 33 und 34/1, Gemarkung Wahrstorf, Flur 1) südlich der einbezogenen Grundstücke ist je 1000 m² Grundstücksfläche entlang der südlichen Begrenzung der Flurstücke eine mindestens 350 m² große mehrreihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:
Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata),
Strauch-Rosen (Rosa in Arten),
Strauch-Hasel (Corylus avellana),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Roter Hartriegel (Ribes rubrum),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Stachelbeere (Ribes uva-crispa).

In der Hecke ist die Pflanzung von Obstbäumen zulässig. Ausnahmsweise ist auch eine Heckenpflanzung mit gleicher Flächengröße entlang der westlichen Flurstücksgrenze zulässig. Die Maßnahmenfläche M2 wird als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriffen auf den Flurstücken 32, 33 und 34/1 in der Gemarkung Wahrstorf, Flur1 zugeordnet.

§ 6
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.10.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 17.02 bis ..... / Veröffentlichung in der Zeitung am ..... erfolgt.
   Hohenkirchen, den 26.10.05 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Satzung wurde am ..... als Entwurf beschlossen und zur Erlangung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
   Hohenkirchen, den 26.10.05 (Siegel) Bürgermeister

3. Der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Entwurfes der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wahrstorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen, während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während des Sprechstunden zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Aushang/durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. 17.02 30.11.
   Hohenkirchen, den 26.10.05 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die hiernach abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.10.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Hohenkirchen, den 26.10.05 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wahrstorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen sowie der Begründung, wurde am 26.10.05 von der Gemeindevertretung beschlossen.
   Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 26.10.05 gebilligt.
   Hohenkirchen, den 26.10.05 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wahrstorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.
   Hohenkirchen, den 26.10.05 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des 02.12.05 in Kraft getreten.
   Hohenkirchen, den 02.12.05 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG
DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS WAHRSTORF

Planungsbüro Mahnel
Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 25. Oktober 2005

SATZUNG

LK NWM /Gemeinde Gr.Walmstorf / ABl Wahrstorf / Stand Satzung 25.10.2005