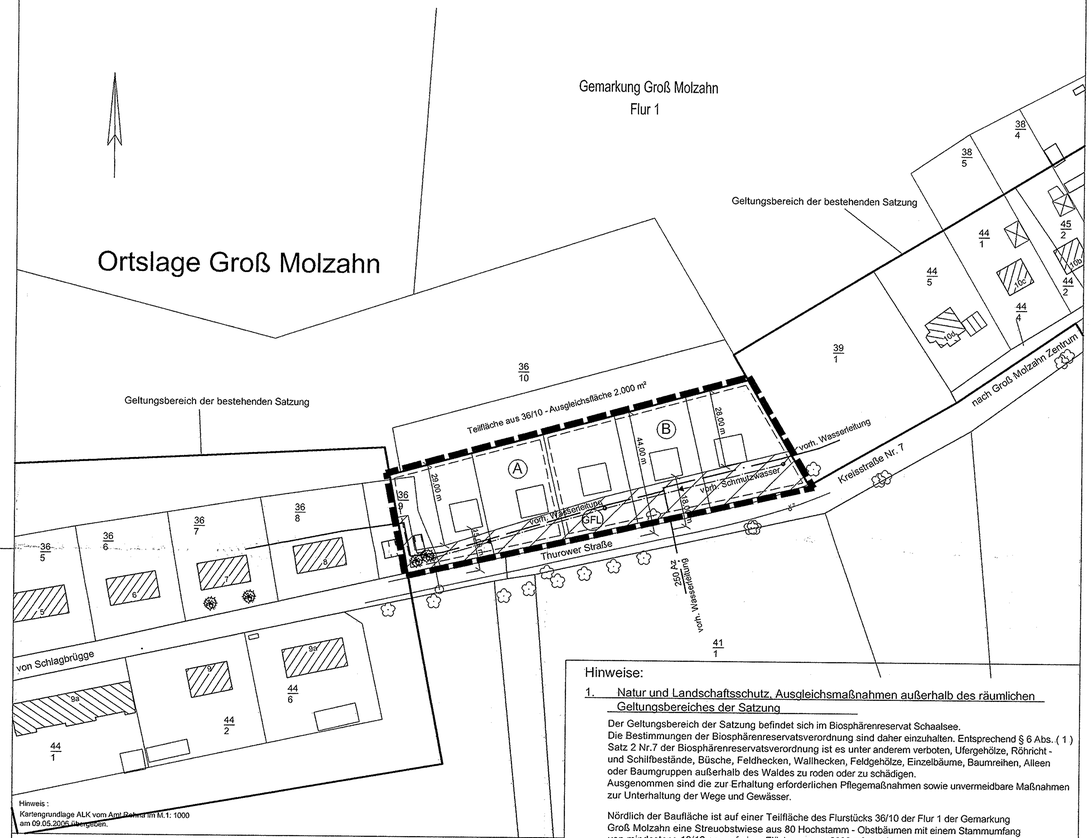
ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2 DER GEMEINDE GROSS MOLZAHN

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON GROSS MOLZAHN NÖRDLICH DER THUROWER STRASSE

KARTE MIT INHALTLICHEN FESTSETZUNGEN M. 1: 1000

GEMARKUNG : GROSS MOLZAHN
FLUR : 1
FLURSTÜCKE : TEILE AUS 36/9 UND 36/10



ZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

GFL — nicht überbaubarer Bereich

A B — festgesetzte Baubereiche

Abgrenzungslinie der Satzung

ERLÄUTERUNGEN DER DARTSELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

36/10 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

möglicher Neubau mit möglicher Grundstücksteilung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON VORHANDENEN UND GEPLANTE VERSORGUNGSLEITUNGEN

Wasserleitung

Schmutzwasserleitung

Pumpwerk

PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der neuen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414) einschl. erneute Änderungen (Art. 2 Gesetz vom 3. Mai 2005 BGBl. I S. 1224 und Art. 21 Gesetz vom 21. Juni 2005 BGBl. I S.1818).
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L BauO M - V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Molzahn vom 25. Oktober 2006 folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Groß Molzahn, bestehend aus der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen :

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der im Rahmen dieser Satzung gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegte Teil der Ortslage Groß Molzahn umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

1.2 Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

2.1 Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 10 und 21 BauGB)

2.1.1 Im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB.
Im räumlichen Geltungsbereich des Satzung dürfen maximal fünf eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten je Einheit errichtet werden.

2.1.2 Hauptgebäude sind in Traufstellung und parallel zur angrenzenden Thurower Straße zu errichten. Der Abstand der neuen straßenseitigen Hausflucht zur Straßenmitte der Thurower Straße muss im Bereich A 15 m und im Bereich B 18 m betragen.

2.1.3 Der Bereich der Wasserversorgungsleitung und der neuen Abwasserleitung nördlich der Thurower Straße auf den Grundstücken (Bereich GFL) darf nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden. In dem festgesetzten Bereich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Zweck - verbandes Radegast festgesetzt. Flächenbefestigungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich mit notwendigen Überfahrten, sind unzulässig.

2.1.4 Aufgrund des Straßenverkehrs auf der Thurower Straße (Kreisstraße Nr. 7) werden die Orientierungs - werte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für den Standort überschritten. Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind folgende Schalldämmmaße nach DIN 4109 für die Außenwandbauteile, die der Kreisstraße direkt zugewandt bzw. rechtwinklig zur Kreisstraße angeordnet sind, einzuhalten: Wandflächen 40 dB, Fenster 30 dB.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs.1a BauGB)

2.2.1 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf den Grundstücken sind aus weitfugigem oder

2.2.2. Für die Begrünung der übrigen Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2.3 Je Grundstück ist eine Überbauung durch Gebäude einschließlich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und der Wohnnutzung nicht widersprechen, sowie für Zufahrten von 450 m² zulässig. Eine Überbauung der Grundstücke für Hauptgebäude ist bis 150 m² zulässig.

2.2.4 Auf den Baugrundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

§ 3 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M - V)

3.1 Für die neu zu errichtende Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig.

3.2 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie
- ein Drittel der Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens zwei Ziegelreihen vom First des Hauptgebäudes haben
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen

3.3 Die Fassaden der Gebäude sind nur in Putz oder Sichtmauerwerk mit und ohne Anstrich sowie Holzfachwerk mit Ausfachungen in Putz oder Sichtmauerwerk bzw. Anstrich auf Mauerwerk zulässig. Giebeldreiecken und Garagen dürfen Holzverkleidungen aufweisen.

3.4 Ordnungswidrigkeiten
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M - V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Natur und Landschaftsschutz, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Biosphärenreservat Schaalsee.
Die Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung sind daher einzuhalten. Entsprechend § 6 Abs. (1) Satz 2 Nr.7 der Biosphärenreservatsverordnung ist es unter anderem verboten, Ufergehölze, Röhricht - und Schilfbestände, Büsche, Feldhecken, Wallhecken, Feldgehölze, Einzelbäume, Baumreihen, Alleen oder Baumgruppen außerhalb des Waldes zu roden oder zu schädigen.
Ausgenommen sind die zur Erhaltung erforderlichen Pflegemaßnahmen sowie unvermeidbare Maßnahmen zur Unterhaltung der Wege und Gewässer.

Nördlich der Baufläche ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 36/10 der Flur 1 der Gemarkung Groß Molzahn eine Streuobstwiese aus 80 Hochstamm - Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm auf einer Fläche von ca. 2000 m² zu pflanzen.
Die Streuobstwiese ist einzuzäunen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Gemeinde auszuführen.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen regelt sich nach den Bestimmungen der §§ 135a und 135b BauGB.
Der Ausgleich ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren.

Ordnungswidrigkeiten

Wer Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprechend den Festsetzungen durchführt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 5 Abs. 3 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

2. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen

2.1 Im ausgewiesenen Bereich bzw. im direkt angrenzenden Bereich befinden sich Ver - und Entsorgungs - leitungen der WEMAG, des Zweckverbandes Radegast, E-ON Hanse AG und der Deutschen Telekom AG. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren. Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden.

2.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

3. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

3.1 Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

3.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M - V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

3.3 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden , ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg Vorpommern (DSchG M - V, GVBl. M.-V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998, S. 12 ff) die untere Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

4. Immissionsschutz

Die Ortslage Groß Molzahn befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der Landwirtschaft sind nicht auszuschließen.

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 10. Juli 2006 die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

2. Der Beschluss über die Aufstellung der Satzung ist durch Bekanntmachung in der „Schweriner Volkszeitung " am 19. Juli 2006 und in den „Lübecker Nachrichten" am 15. Juli 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10. Juli 2006 den Entwurf der Satzung und der zugehörigen Begründung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Juli 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen und der Begründung sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hat in der Zeit vom 24. Juli 2006 bis zum 30. August 2006 im Bau- und Ordnungsamt nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Bau und Ordnungsamtes öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der „Schweriner Volkszeitung" am 19. Juli 2006 und in den „Lübecker Nachrichten" am 15. Juli 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom 14. Juli 2006 über die Auslegung informiert.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. Oktober 2006 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

7. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Groß Molzahn bestehend aus der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde am 25. Oktober 2006 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25. Oktober 2006 gebilligt.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

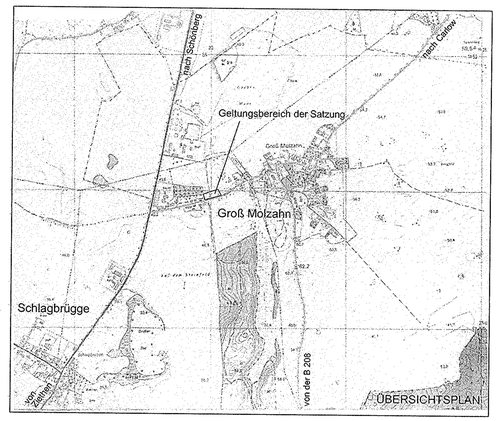
8. Die Satzung bestehend aus der Karte mit inhaltlichen Festsetzungen mit der zugehörigen Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Groß Molzahn, den 7. Februar 2007 Bürgermeisterin

9. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.02.2007 durch Abdruck in der „Schweriner Volkszeitung" und am 10.02.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" öffentlich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschrift und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 08. Juni 2004 (GVOBl M-V S. 205 f), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen. Die Satzung ist mit Ablauf des 10.02.2007 in Kraft getreten.

Groß Molzahn, den 14.02.2007 Bürgermeisterin



ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2 DER GEMEINDE GROSS MOLZAHN

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON GROSS MOLZAHN NÖRDLICH DER THUROWER STRASSE

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 L BAUO M - V

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

FEBRUAR 2007 M. 1:1000