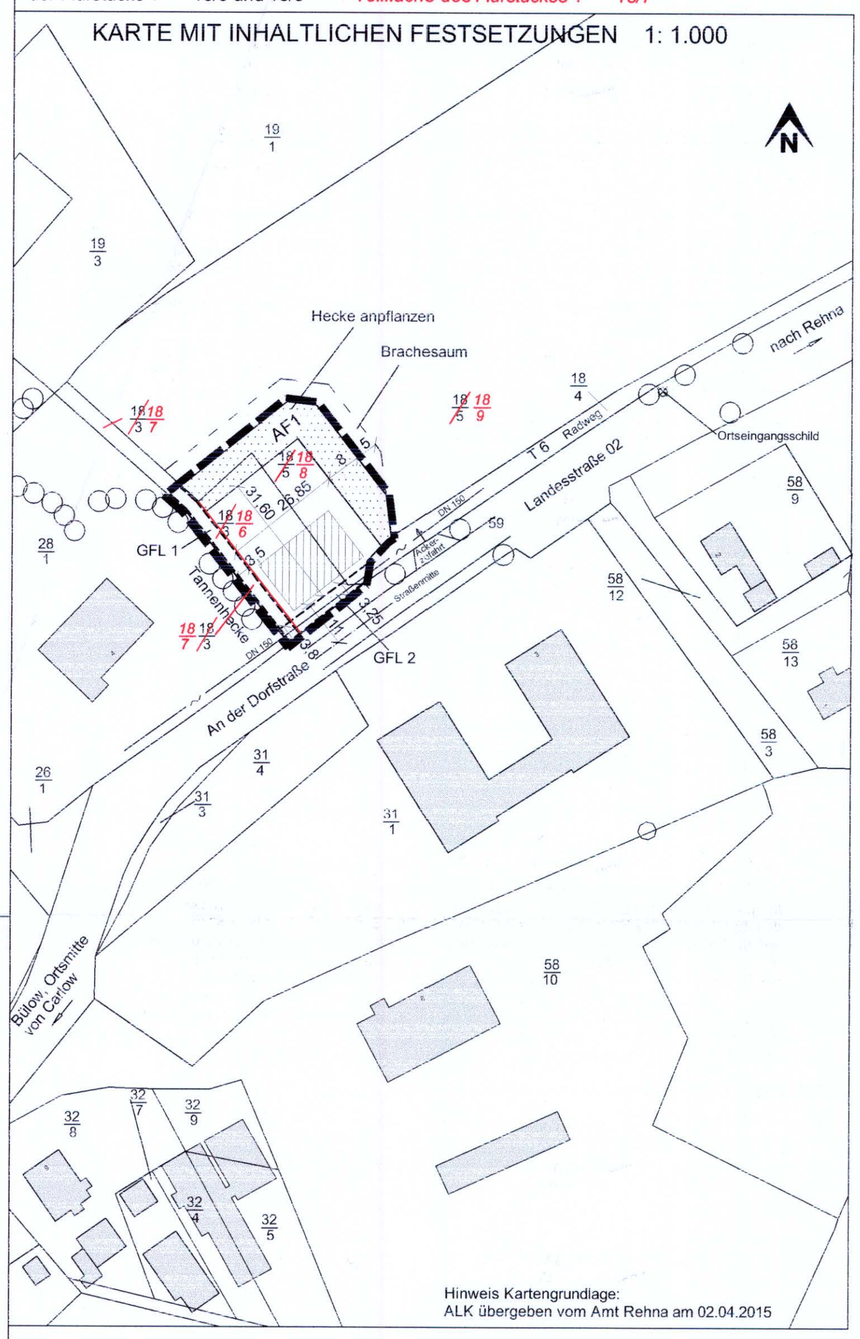
SATZUNG DER GEMEINDE KÖNIGSFELD ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON BÜLOW IM BEREICH NORDÖSTLICHER ORTSEINGANG,

- 1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE KÖNIGSFELD -

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

Gemarkung : Bülow - Dorf
Flur : 2
~~Teilflächen~~ der Flurstücke : ~~18/3 und 18/5~~ *Flurstücke : 18/6 und 18/8*
Teilfläche des Flurstückes : 18/7

KARTE MIT INHALTLICHEN FESTSETZUNGEN 1: 1.000



mit *rot* gekennzeichnet Änderungen gegenüber dem ausgefertigtem Exemplar der Ergänzungssatzung Nr. 5, September 2012

ZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN MIT NORMCHARAKTER

	überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
3,5 m	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (für Flurstück 19/3)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
	Abgrenzungslinie der Satzung	

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

18/3 18/6	Flurstücksbezeichnung
3,5 m	Bemaßung im Metern
	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	möglicher Neubau
	vorh. Begrünung, schematisch
	Wasserversorgungsleitung DN 150

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.2 Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhaltliche Festsetzungen

2.1 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im entsprechend § 1 festgesetzten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe aus § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung darf ein eingeschossiges Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen in einem Mindestabstand zur Mitte der Dorfstraße von 11 m errichtet werden.

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

2.2.1 Für die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölze zu verwenden.

2.2.2 Die notwendigen Zufahrten und Parkstellflächen auf dem Grundstück sind aus weitfugigem oder wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

2.2.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

2.3 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich der Satzung treten aufgrund des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L 02 Lärmimmissionen auf.
Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil, dass direkt der Landesstraße L 02 zugewandt ist bzw. sich dazu rechtwinklig befindet, einzuhalten: 35 dB
Außenwohnbereiche innerhalb der Baufläche sind nur auf der lärmabgewandten nordwestlichen Gebäudeseite einzuordnen.

2.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensations - und Ersatzmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.4.1 Am nordöstlichen und nordwestlichen Rand des geplanten Baugrundstückes ist auf einer Teilfläche von 520 m² eine 8 m breite dreireihige Hecke (AF 1) aus einer Mischung der nachstehend genannten Gehölze zu pflanzen:
- Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Weißdorn, Haselnuss, Brombeere und Hundsrose

Als Pflanzgut für die Hecke sind Heister mit einer Größe von 175/200 cm und Sträucher von 125/150 cm zu verwenden. Der Abstand der Pflanzen ist mit 2,00 m zu bemessen.
Vor der Hecke gegenüber der Feldflur ist außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ein Brachesaum von 5 m frei zu halten (Teilfläche aus dem Flurstück ~~18/5~~ ~~18/9~~ der Flur 2 der Gemarkung Bülow - Dorf).

2.4.2 Die unter 2.4.1 benannte Fläche AF1 ist gegenüber der Feldflur durch einen Zaun zu schützen.

2.4.3 Entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB werden die Maßnahmen entsprechend Pkt. 2.4.1 und 2.4.2 dem Grundstück im Geltungsbereich der Satzung zugeordnet.
Die unter Pkt. 2.4.1 und 2.4.2 benannten Maßnahmen sind ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme fertig zu stellen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer regelt sich nach den Bestimmungen der §§135a und 135b BauGB.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches der Satzung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Flurstückes 28/1 der Flur 2 der Gemarkung Bülow-Dorf festgesetzt (GFL 1). Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zuhalten.

Im gekennzeichneten Bereich GFL 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast (Wasserleitung) in einer Breite von 3,25 m bis 3,80 m von der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche GFL 2 darf nur direkt entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze bzgl. einer Grundstückseinfriedung und der Pflasterung im Bereich der Grundstückszufahrt nach gesonderter Abstimmung und mit Zustimmung des ZV Radegast überbaut bzw. bebaut werden, so dass die vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 150 nicht gefährdet oder beschädigt wird und deren Zugänglichkeit für den ZV Radegast ständig gesichert bleibt und nicht beeinträchtigt wird.
Eine Bepflanzung dieses Bereiches ist nur mit flachwurzelnden Pflanzen zulässig.

2.6 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M - V) — hinzutretend

2.6.1 Für das neu zu errichtende Hauptgebäude ist nur die Errichtung eines Satteldaches , *Walmdaches* oder Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 28° bis 55° zulässig.

2.6.2 Als Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind nur unglasierte Dachziegel und Dachsteine zulässig. Ebenso ist die Dacheindeckung mit Reet zulässig.

2.6.3 Steinsichtige Ziegelfassaden sind nur in einem Rotton zulässig.

2.6.4 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.

§ 3 In - Kraft - Treten

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

Hinweise

1. Bestand von Ver - und Entsorgungsleitungen

1.1 Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Ver - und Entsorgungsleitungen der WEMAG AG, des Zweckverbands Radegast, der Deutschen Telekom AG und weitere Versorger.
Bei Näherungen 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.

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

2. Immissionsschutz

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

3. Erdarbeiten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet. Der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, ist unverzüglich zu informieren.

4. Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei 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 gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren.

5. Munitionsfunde

In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche, sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK M-V), zu erhalten
Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 BGBl I Nr. 53, S. 1748),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (L BauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Königsfeld vom 11. Juni 2015 die Satzung der Gemeinde Königsfeld über die 1. Änderung der Satzung über die Ergänzung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils von Bülow im Bereich nordöstlicher Ortseingang, die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen :

1. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 20. April 2015 die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Königsfeld über die 1. Änderung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteis von Bülow im Bereich nordöstlicher Ortseingang, 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld, beschlossen.

Königsfeld, den 12. Juni 2015 Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 20. April 2015 den Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Der Beschluss über die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ist durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebuscher-Rehnaer Zeitung) am 25. April 2015 und in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg) am 25. April 2015, öffentlich bekannt gemacht worden.

Königsfeld, den 12. Juni 2015 Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld hat in der Zeit vom 04. Mai 2015 bis zum 05. Juni 2015 im Bau- und Ordnungsamtes des Amtes Rehna während der Dienststunden des Bau- und Ordnungsamtes Rehna öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21. April 2015 über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Königsfeld, den 12. Juni 2015 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11. Juni 2015 ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königsfeld, den 12. Juni 2015 Bürgermeister

5. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld für den im Zusammenhang bebauten Ortsteis von Bülow im Bereich nordöstlicher Ortseingang und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11. Juni 2015 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königsfeld, den 12. Juni 2015 Bürgermeister

6. Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld, bestehend aus der Karte mit Inhaltlichen Festsetzungen, einschließlich Begründung, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am 12. Juni 2015 ausgefertigt.

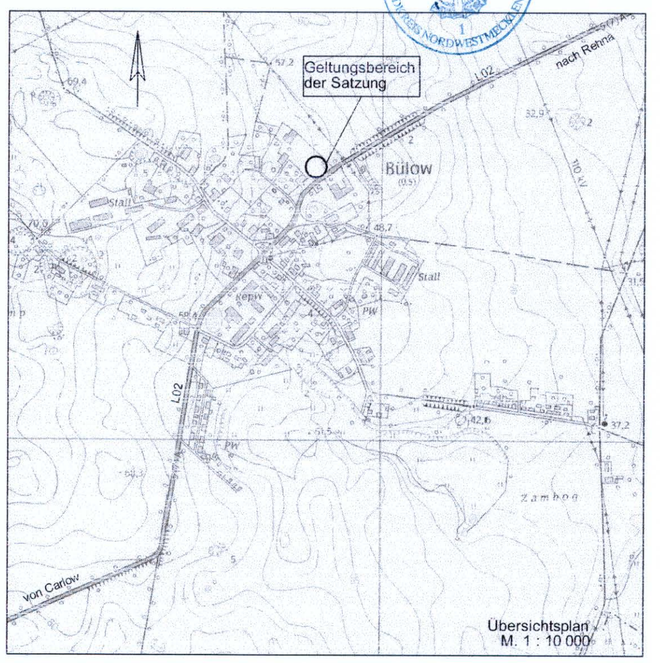
Königsfeld, den 12. Juni 2015 Bürgermeister

7. Die Satzung der Gemeinde Königsfeld über die 1. Änderung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Bülow im Bereich nordöstlicher Ortseingang, 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriftzen und die Stelle bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13. Juni 2015 durch Abdruck in der Schweriner Volkszeitung (Ausgabe Gadebusch-Rehnaer Zeitung) und am 13. Juni 2015 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Mecklenburg), öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB f) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 13. Juni 2015 in Kraft getreten.

Königsfeld, den 17. Juni 2015 Bürgermeister

8. Die ausgefertigte und bekannt gemachte 1. Änderung der Ergänzungssatzung Nr. 5 der Gemeinde Königsfeld ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am 22.6.15 angezeigt worden.

Königsfeld, den 22.06.2015 Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE KÖNIGSFELD ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS VON BÜLOW IM BEREICH NORDÖSTLICHER ORTSEINGANG,

- 1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 DER GEMEINDE KÖNIGSFELD -

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

JUNI 2015 M.1: 1.000