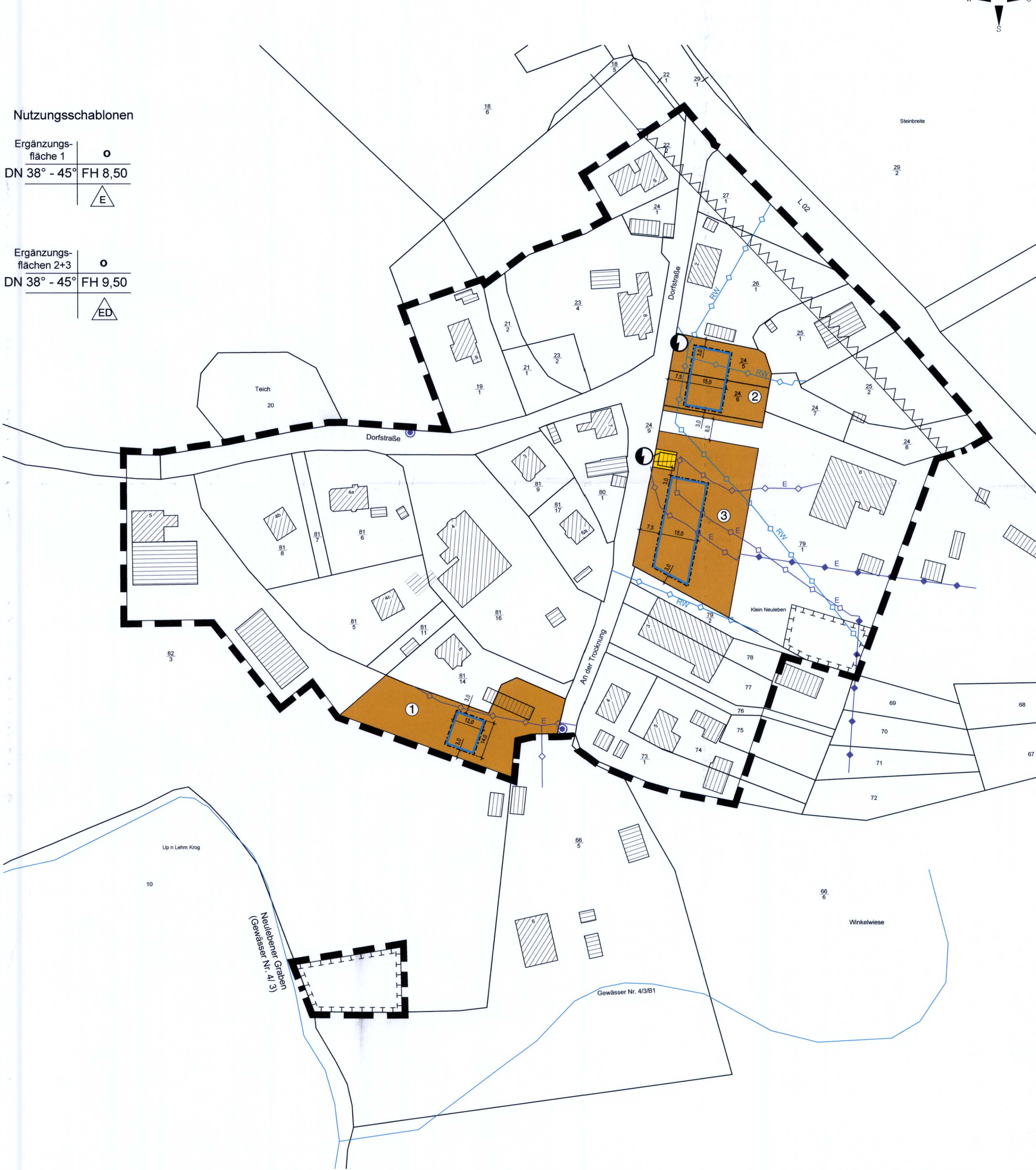


SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

Lageplan

Maßstab 1: 1000



Nutzungsschablonen



Zeichenerklärung
1. Festsetzungen

- Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen, mit lfd. Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise / Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2, § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- zulässige Dachneigung
- Baugrenze

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung nur für bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Ergänzungsflächen

- Regenwasserleitung, unterirdisch, Lage unsicher
- Elektrizität, unterirdisch, Lage unsicher
- Elektrizität, oberirdisch, Lage unsicher

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2. Nachrichtliche Übernahmen

- 20 m Anbauverbotszone zur Landesstraße L 02 (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Gewässer 2. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes, Lage ungenau

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- vorhandene Hydranten

Hinweise

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung zur Erhaltung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagierungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 34 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom 27.09.2016 folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich/ Bestandteile der Satzung

- 1. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- 2. Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 16, 22 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb aller Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 bis 2.3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 sind nur Einzelhäuser und in den Ergänzungsflächen 2 und 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 2.3 Die zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt innerhalb der Ergänzungsfläche 1 maximal 8,50 m und innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

§ 3 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

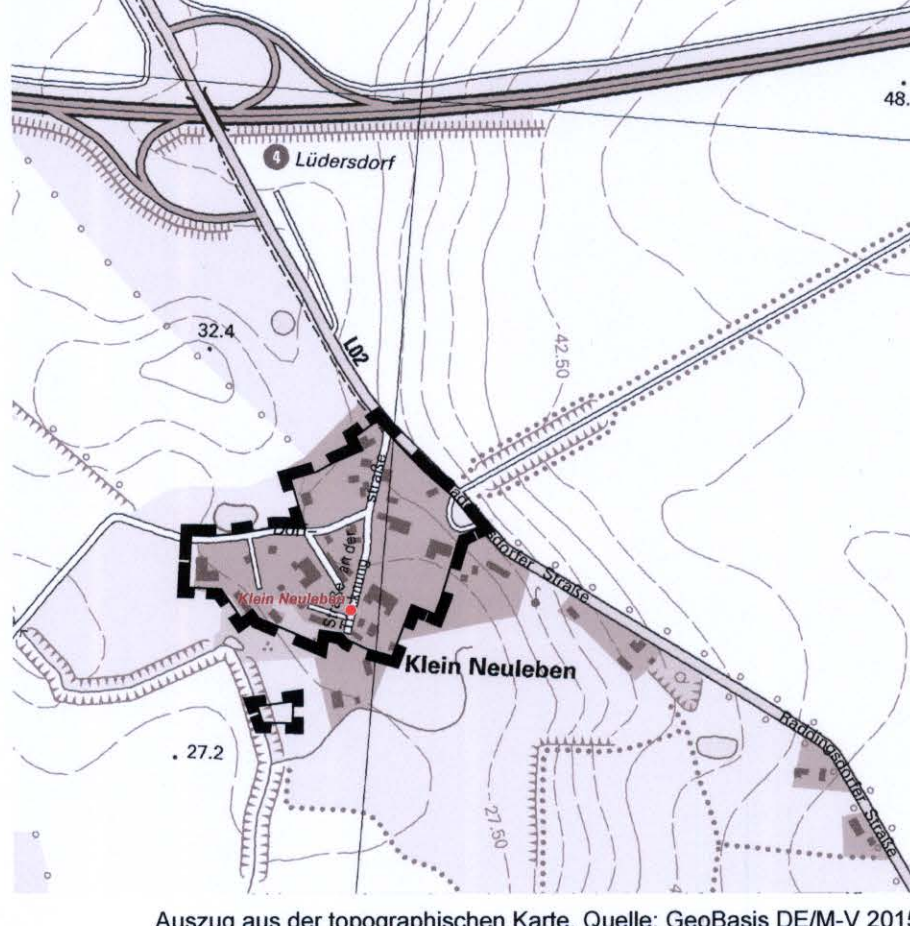
§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff der Ergänzungsflächen 1 und 2 ist innerhalb des Flurstücks 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben auf einer Fläche von 800 m² auszuführen. Der Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 ist innerhalb des Flurstücks 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben auf einer Fläche von 550 m² zu erbringen. Es sind Obstbäume in einer Mindestqualität Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m, Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt fachgerecht anzupflanzen. Pro 75 m² ist mindestens 1 Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regel- Saatgut- Mischung (RSM 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil herzustellen und 1- bis 2- mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es sind vorzugsweise lokale Sorten zu verwenden: Malus (Apfel) „Boskop“, Malus (Apfel) „James Grieve“, Malus (Apfel) „Gravensteiner“, Malus (Apfel) „Inge Marie“, Malus (Apfel) „Gelber Richard“, Malus (Apfel) „Graue Herbstrenette“, Malus (Apfel) „Krugers Dickstiel“, Prunus (Kirsche) „Büttners Rote Knappe“, Prunus (Pflaume) „Deutsche Hauszweitsche“, Pyrus (Birne) „Gute Luise“, Pyrus (Birne) „Marie Luise“.
- 4.2 Die Ausgleichsmaßnahmen, die unter Punkt 4.1 festgesetzt sind, werden den jeweiligen Eigentümern (Eingriffsverursacher) der benannten Ergänzungsflächen zugeordnet.
- 4.3 Die beim Rückbau vorhandener Altanlagen anfallenden Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.5 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 4.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) rückstandslos zu beseitigen.
- 4.7 Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ebenso sind Abbrucharbeiten (Rückbau von hochbaulichen Anlagen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Eventuell notwendige Fällungen gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Gehölze bedürfen der behördlichen Genehmigung. Ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2015 sowie des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom 08.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26.02.2016 erfolgt.
- 2. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2015 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 07.04.2016 während der Öffnungszeiten, Montag bis Donnerstag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26.02.2016 bekannt gemacht worden.
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 27.09.2016 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
- 7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.
- 8. Der Beschluss der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben 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, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27.09.2016 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.09.2016 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben
SATZUNGSBESCHLUSS