

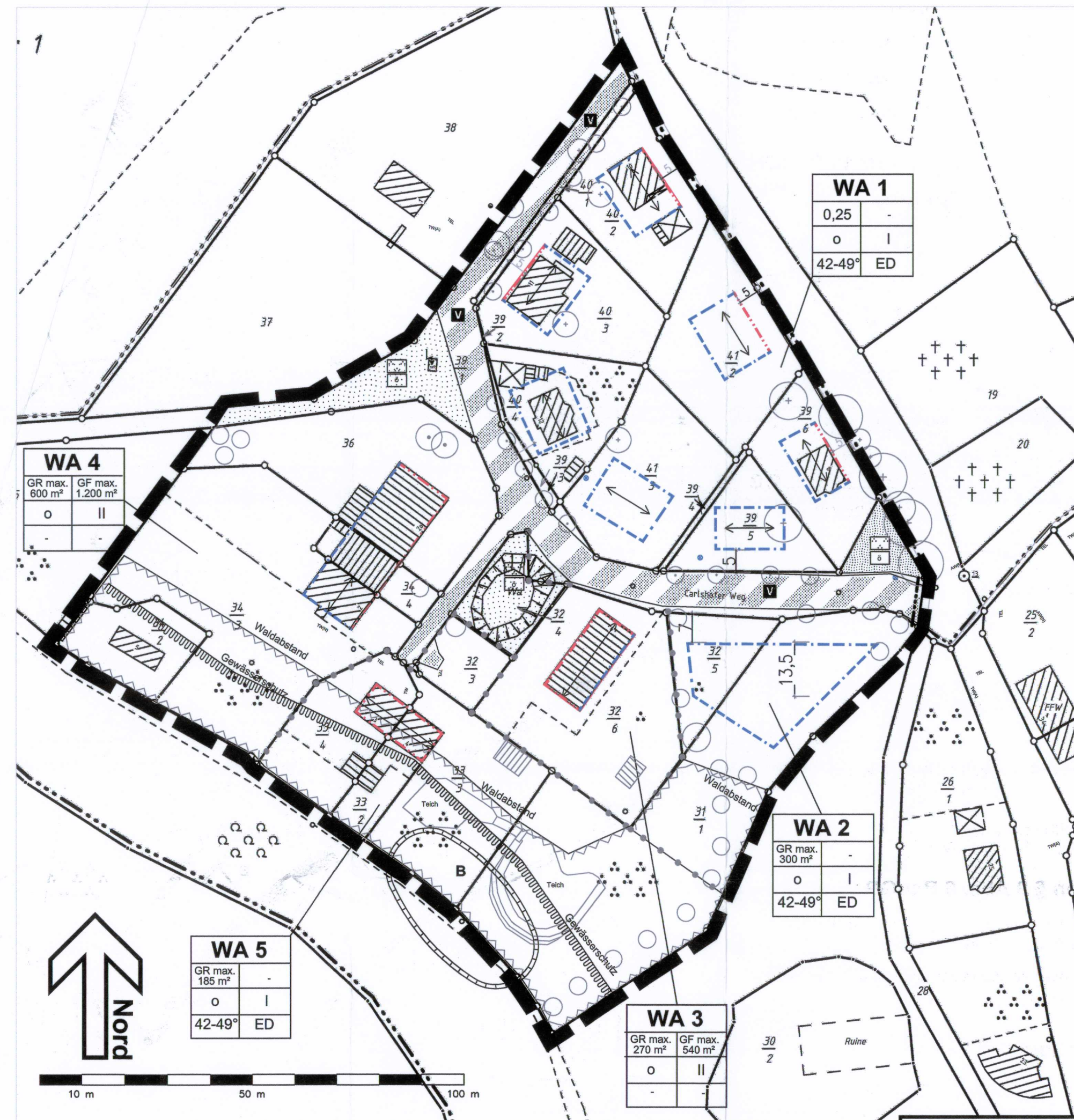
Satzung der Gemeinde Schorssow

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlishofer Weg"

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schorssow vom 25. Januar 2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlishofer Weg" Schorssow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

2. Änderung des B- Planes

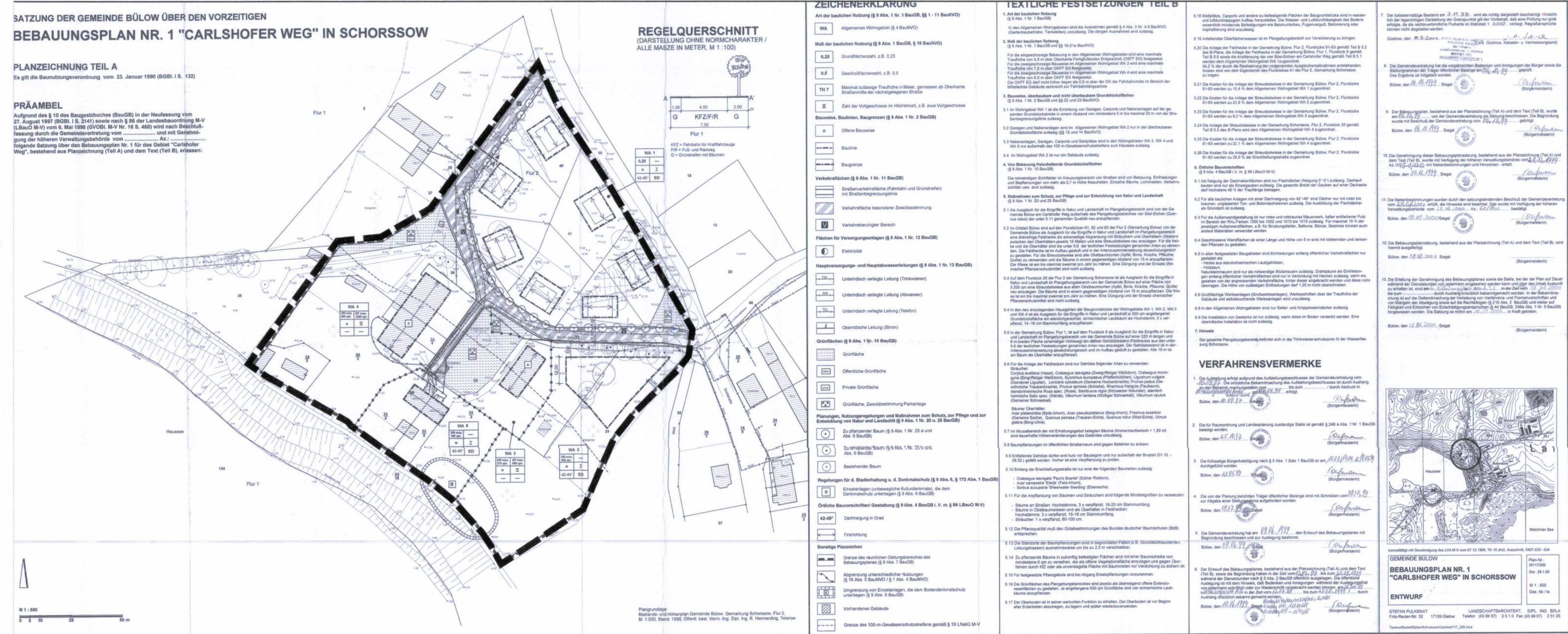


Kartengrundlage der 2. Änderung B-Plan Nr. 1:
Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rostock vom 21.03.2014
der Gemarkung 131689 Schorssow, Flur 2 M 1: 1.500 vergrößert auf 1: 1.000

Hinweis:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6/5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen für Kultur und Denkmalfolge rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Nachrichtliche Darstellung: B-Plan Nr. 1, rechtskräftig seit dem 10. Juli 2000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,25 Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO
GF 540 m² Geschossfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Baulinie	§ 23 Abs.2 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs.3 BauNVO
offene Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs.2 BauNVO

Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	

Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Grünfläche Zweckbestimmung:	
Öffentliche Grünfläche	
Parkanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB

Zu erhaltender Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
Bestehender Baum

Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO

42-49° Dachneigung in Grad
Firstrichtung

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO / § 1 Abs. 4 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Bodendenkmal-schutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
Grenze des 50-m-Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSAG M-V
Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V

Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene Bebauungen
Bemaßung
Nutzungsschablone
max. zulässige Grundflächenzahl
offene Bauweise
zulässige Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr.1 Bau GB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Die übrigen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. Nr.1 BauGB/§§ 16-21a BauNVO)

Für die eingeschossige Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA 5 wird eine maximale Traufhöhe von 3,71 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt.

Für die zweigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine maximale Traufhöhe von 7,0 m über OKFF EG festgesetzt.

Für die zweigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m über OKFF EG festgesetzt.

Die OKFF EG darf nicht höher liegen als 0,5 m über der Fahrbahnmitte im Bereich der Mittelachse Gebäude senkrecht zur Fahrbahn-längsachse mit Ausnahme der Gebäude auf den Flurstücken 39/5 und 39/6, für die auf Grund der örtlichen Gegebenheiten als Bezugspunkt die Geländehöhe gilt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grund- stücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB/ §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Im Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf der gesamten Grundstücksbreite in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3.2 Garagen und Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO).

3.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Festsetzung 4.1 zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO).

3.4 Im WA 2 ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Im 50 m-Gewässerschutzstreifen zum Haussee ist gemäß § 29 NatSchAG M-V auch der Bau von Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtigen Anlagen nicht zulässig. Eine Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V wird für die Teichanlage auf den Flurstücken 31/1 und 31/3 zugelassen.

4.2 Die notwendigen Sichtfelder im Kreuzungsbereich von Straßen sind von Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzungen von mehr als 0,7 m Höhe freizuhalten. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Verkehrsschilder usw. sind zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Bau GB)

5.1 In den neu anzulegenden Hausgärten der Baugrundstücke der WA 1 bis 4 sind als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft je volle 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen.

5.2 Im Wurzelbereich der mit Erhaltungsgebot belegten Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen des Geländes unzulässig

5.3 Entfallende Gehölze dürfen erst kurz vor Baubeginn und nur außerhalb der Brutzeit (01.10.- 28.02.) gefällt werden. Vorher ist eine Verpflanzung zu prüfen.

5.4 Entlang der Erschließungsstraße ist nur eine der folgenden Baumarten zulässig:

- Crataegus laevigata 'Paul Scarlet' (Echter Rotdorn)
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
- Sorbus accuparia 'Sheenwater Seeding' (Eberesche)

5.5 Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume an Straßen: Hochstämme, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang,
- Bäume in Obstbaumwiesen und als Überhälter in Feldhecken: Hochstämme, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang,
- Sträucher: 1x verpflanzt, 60-100 cm.

5.6 Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

5.7 Zu pflanzende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m² zu versehen, die als offene Vegetationsfläche anzulegen und gegen Überfahren durch Kfz oder als unversiegelte Fläche mit Baumrosten vor Verdichtung zu sichern ist.

- 5.8 Für festgesetzte Pflanzgebote sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.9 Der Oberboden ist in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten abzutragen, zu lagern und später wiederzuverwenden.
- 5.10 Stellplätze, Carports und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.
- 5.11 Anfallendes Oberflächenwasser ist im Plangeltungsbereich zur Versickerung zu bringen.
- 5.12 Gebäude sind rechtzeitig vor dem Beginn von Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermäuse zu prüfen. Bei der Feststellung von geschützten Tierarten ist eine Ausnahme-genehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen und an einer geeigneten, mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stelle ein Ersatzquartier zu schaffen. Über eine Bauzeitenregelung ist die Tötung von Tieren zu vermeiden.
- 5.13 Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb derHauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. LBauO M-V § 86)

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer für Hauptgebäude zulässig. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Die gesamte Breite der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 40% der Trauflänge betragen.
- 6.2 Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 42°- 49° sind Dächer nur mit Ton- und Betondachsteinen zulässig. Die Ausbildung der Flachdächer als Gründach ist zulässig.
- 6.3 Großflächige Werbeanlagen (Großwerbeanlagen), Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 6.4 Die Installation von Gastanks ist nur zulässig, wenn diese im Boden versenkt werden. Eine oberirdische Installation ist nicht zulässig.
- 6.5 Notwendige Stützmauern ab einer Gesamthöhe von 1,4 m sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (1 Pflanze pro 5 lfd. m Mauerlänge).

7. Hinweise

7.1 Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

7.1.1 Am Carlishofer Weg sind von der Gemeinde Schorssow 15 Buchen in der unter der Festsetzung 5.5 genannten Qualität zu pflanzen.

7.1.2 Im Ortsteil Bülow sind auf den Flurstücken 58 und 63 der Flur 2, Gemarkung Bülow dreireihige Feldhecken als ackerseitige Abgrenzung mit Sträuchern und Überhältern (Abstand zwischen den Überhältern jeweils 15 m) und eine Streuobstwiese durch die Gemeinde neu anzulegen. Für die Hecke und die Überhälter sind folgende Arten zu verwenden:

Sträucher:
Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweigrippeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Eynonym europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), standortheimische Rosa spec. (Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), standortheimische Salix spez. (Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum Opulus (Gemeiner Schneeball) Bäume/ Überhälter:
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Ulmus glabra (Bergulme)
Die Hecke ist im Aufbau gestuft und in der Artenzusammensetzung abwechslungsreich zu gestalten.
Für die Streuobstwiese sind alte Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte) zu verwenden und die Bäume in einem gegenseitigen Abstand von 15 m anzupflanzen. Die Wiese ist ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen. Eine Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

7.1.3 Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Hinweisen 7.1.1 und 7.1.2 außerhalb des Plangeltungsbereichs werden dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche als Sammelmaßnahme zugeordnet.

7.2 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Hauptbrutzeit (1. März bis 31.Juli) und die Rodung von Gehölzen ist im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

7.3 Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gartendenkmal. Die südöstliche Grenze des B-Planes stimmt mit der nordöstlichen Grenze des Gartendenkmals überein. Der Wurzelbereich der im Gartendenkmal liegenden Bäume darf nicht überbaut werden. Dabei ist zu beachten, dass der Wurzelbereich der Ausdehnung der Baumkrone gleicht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Schorssow vom 25. Januar 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 25. Januar 2017 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz.

Schorssow, den 25.10.2016 Amtsvorsteher

2. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2016 den Entwurf über die 2. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 1 "Carlishofer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 25.10.2016 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz.

Schorssow, den 25.10.2016 Amtsvorsteher

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.

Schorssow, den 27.10.2016 Amtsvorsteher

4. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Sie sind mit Schreiben vom 27.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Schorssow, den 27.10.2016 Amtsvorsteher

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlishofer Weg" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2016 bis 27.11.2016 während der Geschäftszeiten des Amtes Mecklenburgische Schweiz zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus- gelegt. Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz vom 27.10.2016 bekannt gemacht worden.

Schorssow, den 27.10.2016 Amtsvorsteher

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffent- lichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be- lange am 27.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schorssow, den 27.10.2016 Amtsvorsteher

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlishofer Weg" bestehend aus Planzeich- nung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.10.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schorssow, den 25.10.2016 Amtsvorsteher

8. Der katastermäßige Bestand am 15.3.17 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsicht- lich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:5000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 15.3.17 Leiter Kataster- und Vermessungsamt LK Rostock

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlishofer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Schorssow, den 13.06.2017 Bürgermeister

Schorssow, den 13.06.2017 Amtsvorsteher

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.06.2017 bestätigt.

Schorssow, den 13.06.2017 Amtsvorsteher

12. Die Genehmigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carls- hofer Weg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.06.2017 im Bekanntmachungs- blatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz bekannt gemacht worden. In der Bekannt- machung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvor- schriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen § 44, hinge- wiesen worden.

Die Satzung ist am 02.07.2017 in Kraft getreten.

Schorssow, den 06.07.2017 Amtsvorsteher

Landkreis Rostock

Gemeinde Schorssow Ortsteil Schorssow

2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Carlishofer Weg" nach § 13 a BauGB

Satzung 25 Januar 2017

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Schorssow, Amt Mecklenburgische Schweiz
Von-Pellitz-Allee 7
17166 Teterow
03997 1-18234

AUFTRAGNEHMER:
A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milbrich-Strasse 1 · 17033 Neubrandenburg
(0395) 581020 Fax: (0395) 581025
E-Mail: architektur@as-neubrandenburg.de

Maßstab: 1: 1.000

Architekt: Dipl.-Ing. (FH) Edltraud Maßmann

Datum: 25.01.2017

Projektnummer \ Pfad: 2016B042/DWG/2.Änd.-Satzung-2016