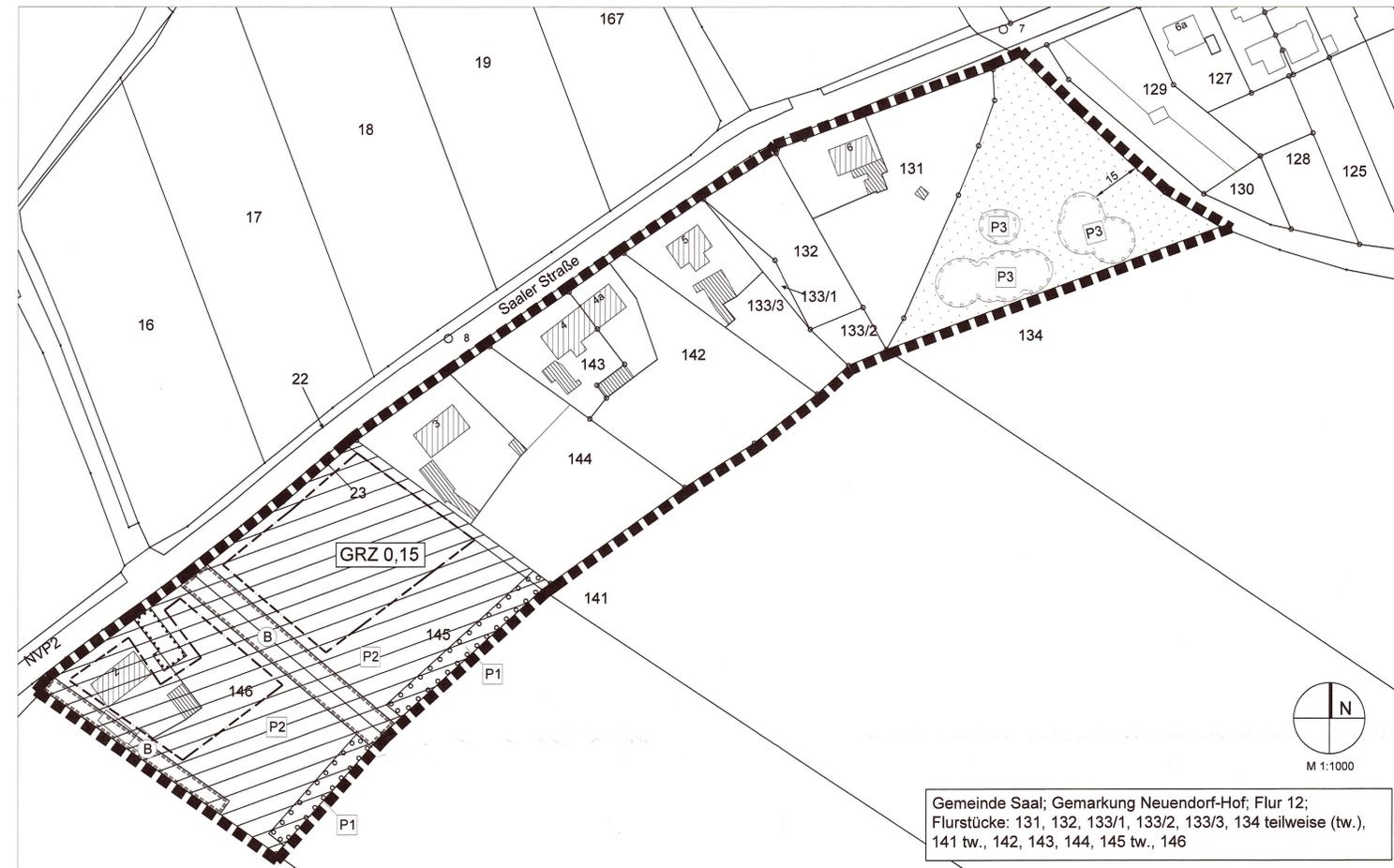


Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Aussenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich südöstlich Saaler Straße am Ortsausgang Richtung Saal, Ortsteils Neuendorf



Gemeinde Saal; Gemarkung Neuendorf-Hof; Flur 12; Flurstücke: 131, 132, 133/1, 133/2, 133/3, 134 teilweise (tw.), 141 tw., 142, 143, 144, 145 tw., 146

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ = 0,15 Grundflächenzahl
--- Baugrenze
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
in den Innenbereich einbezogene Außenbereichsflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 ... P3 Pflanzgebiet laut Textlicher Festsetzung
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für die Landwirtschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Objekten i.S.d. Naturschutzrechts, hier: gesetzlich geschützte Biotope
- Planzeichen ohne Normcharakter**
vorhandene Bebauung - Hauptgebäude mit Hausnummer
vorhandene Bebauung - Nebengebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen, vermarkt
144 Flurstücksbezeichnung

PRÄAMBEL

Die Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal folgende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich südöstlich Saaler Straße am Ortsausgang Richtung Saal, Ortsteil Neuendorf.

KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Als Plangrundlage liegt die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 18.01.2016 zu Grunde. Als Plangrundlage für die genehmigte Verwendung des Übersichtsplans dient das topographische Kartenmaterial des Landesamtes für innere Verwaltung (LAIV M-V). Die Planverfasser haben den Gebäudebestand, soweit dieser für die Beurteilung der Planung von Relevanz ist, vom Auszug der Liegenschaftskarte vom 18.01.2016, mit dem Hinweis übernommen, dass der Gebäudebestand und die Grenzen örtlich nicht geprüft wurden. Die Daten sind in Teilbereichen nur durch Digitalisierung aus der analogen Flurkarte abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünordnerische Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

P1 Anlage einer 6-reihigen Hecke mit Überhältern
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, ist eine fünfreihige Heckenpflanzung, aus standorttypischen heimischen Gehölzen (Str., 2mal verpflanzt, 80 bis 100 cm) mit Überhältern (Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von 14-16 cm) zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher sowie der Abstand der Sträucher untereinander beträgt ca. 1 m. Die Pflanzung ist einer 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung zu unterziehen. Zum Schutz gegen Verbiss ist die Pflanzung zudem durch einen ca. 1,6 m hohen Wildschutzzzaun zu sichern. Dieser ist nach Ablauf der Entwicklungspflege zurückzubauen. Zwischen der Hecke und dem Grundstück ist dauerhaft ein Zaun zu erhalten.



Botanischer Name	Abkürzung	Deutscher Name	Bedarf Stück/100 m	Botanischer Name	Abkürzung	Deutscher Name	Bedarf Stück/100 m
A. Bäume				B. Sträucher			
				Corylus avellana	Ca	Hessthuss	55
				Crataegus laevigata	Ct	Zweiggriff. Weißdorn	45
I. Ordnung				Crataegus monogyna	Cm	Eingriff. Weißdorn	75
Quercus robur	Qr	Stieleiche	5	Prunus spinosa	Prs	Schwarzdorn	105
				Rhamnus cathartica	Rhc	Kreuzdorn	35
				Rhamnus frangula	Rhf	Faulbaum	15
Acer campestre	Ac	Feldahorn	5	Rosa canina	Roc	Hunds-Rose	40
Acer platanoides	Ap	Spitzahorn	5	Rubus fruticosus	Rf	Brombeere	40
Prunus avium	Pav	Vogel-Kirsche	10	Salix caprea	Sc	Sal-Weide	30
Sorbus aucuparia	Sau	Ebersche	5	Sambucus nigra	Sni	Schwarzer Holunder	40
Malus communis	Mac	Wildapfel	5	Viburnum opulum	Vo	Gemeiner Schneeball	60

FORTSETZUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

P2 Baumpflanzungen innerhalb der Freiflächen der Abrundungsflächen
Pro angefangener 750 m² Fläche der neu zu bebauenden Grundstücke ist ein Großbaum zu pflanzen. Dabei müssen die Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu den Gebäuden von mind. 3,0 m eingehalten werden. Von den Ein- bzw. Ausfahrten ist ein Mindestabstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe einzuhalten.

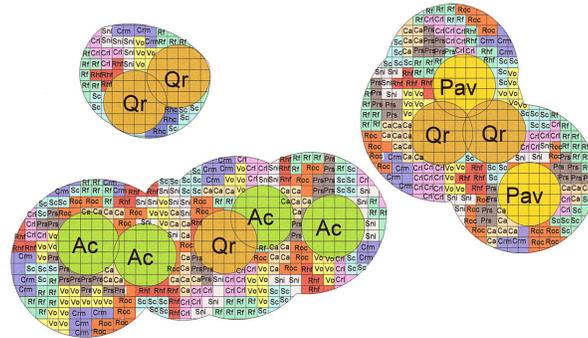
Die Pflanzqualität ist wie folgt zu wählen: Laubbaum, heimisch und standortgerecht (vgl. Pflanzliste), Hochstamm, 3xv, mDb., StU 16-18 cm. Zudem ist eine 3-jährige Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung zu sichern.

P3 Anlage von Freiwachsenden Feldgehölzen

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen auf dem Flurstück 134 ist die Anpflanzungen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Überhältern) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung ist einer 3-jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung zu unterziehen. Zum Schutz gegen Verbiss ist die Pflanzung zudem durch einen ca. 1,6 m hohen Wildschutzzzaun zu sichern. Dieser ist nach Ablauf der Entwicklungspflege zurückzubauen.

Die Auswahl der Sträucher und Bäume orientiert sich an der Pflanzliste der Pflanzmaßnahmen P1 und P2. Die standorttypischen und heimischen Sträucher müssen folgende Pflanzqualität aufweisen: Str., 2mal verpflanzt, 80 bis 100 cm. Die Baumpflanzungen (Überhälter) entsprechend folgender Pflanzqualität: Hst., 3xv, StU 14-16 cm. Der Abstand der Sträucher untereinander ist artspezifisch festzulegen. Der Abstand sollte 1 m nicht unterschreiten. Die Bäume sind entsprechend des Pflanzschemas zu verteilen. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig.



Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die Maßnahme P3 dem Eingriff auf Flurstück Nr. 145 zugeordnet.

Vorstehende Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ausgleichenden Bauprojekte fertigzustellen.

Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §11 DSchG M-V

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

gesetzlich geschützter Baumbestand § 18 NatSchAG M-V

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Bäumen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

gesetzlich geschützte Biotope § 20 NatSchAG M-V i.V.m. § 30 BNatSchG

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

HINWEISE

Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Hinweise zum Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung - Entfernung von Gehölzen: Die Rodung von Gehölzen ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, zu beschränken. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaf.

Bauzeitenbeschränkung - Baufeldberäumung/Baubeginn: Wenn eine flächige Beräumung der Vegetation auf dem Flurstück 146 notwendig sein sollte, ist diese auf den Zeitraum März bis September (Aktivitätsphase der Zauneidechse) zu fokussieren. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Baufläche durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaf.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom ... bis zum ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist, soweit hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, darauf 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.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

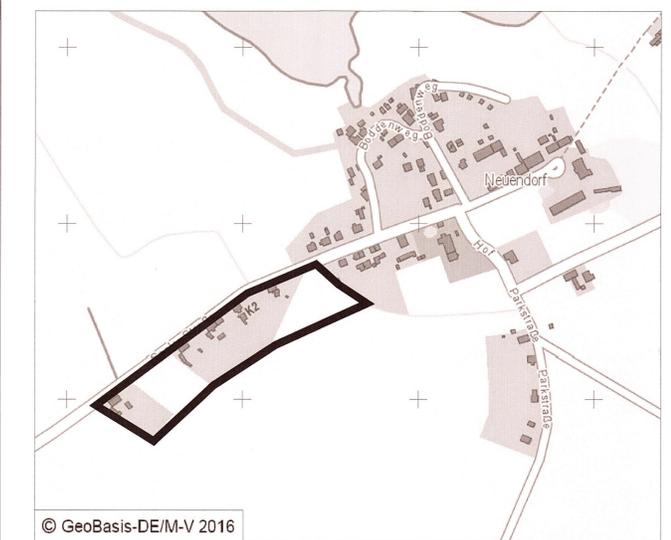
Saal, 18.10.2016
Ort, Datum
Siegel
Bürgermeister

Saal, 18.10.2016
Ort, Datum
Siegel
Bürgermeister

Saal, 28.02.2017
Ort, Datum
Siegel
Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Satzung 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

GEMEINDE SAAL



PROJEKTNAME
Gemeinde Saal
Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich südöstlich Saaler Straße am Ortsausgang Richtung Saal, Ortsteil Neuendorf

PLANZEICHNUNG
Satzung
PLANNUMMER
1.0

MASSSTAB
1 : 1000
DATUM
23.08.2016
BEARBEITUNG
Bedecke | Kasten
GEPRÜFT
Wagner

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Saal
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wolfgang Pierson
über Amt Barth
Teergang 2
18356 Barth

PLANVERFASSER
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
info@wagner-planungsgesellschaft.de
www.wagner-planungsgesellschaft.de