

AUSSENBEREICHSSATZUNG

"Losentitz" der Stadt Garz

Aufgrund § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Garz vom 25.10.2016 folgende Außenbereichssatzung "Losentitz" erlassen.

SATZUNG (Teil B)

§ 1: Geltungsbereich
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 46/5, 46/7, 46/9, 47/2, 47/3, 48 und teilweise die Flurstücke 47/1, 47/11, 44/3, 45/3, und 49/2 der Flur 3, Gemarkung Losentitz.
Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
§ 2: Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
§ 3: Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben
Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in § 2 genannten Vorhaben festgesetzt:
- Gebäude sind nur innerhalb der im Lageplan dargestellten Baugrenzen zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der im Lageplan dargestellten Flächen und in Baugrenzen zulässig. Grundstückszufahrten sind hiervon ausgenommen.
- Die zulässig überbaubare Grundstücksfläche je Baufenster wird durch Eintrag in die Planzeichnung geregelt.

§ 4: Hinweise
Bodendenkmale (§ 11 DSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier 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 Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).
Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)
Da das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Baumfäll- und -pflegearbeiten (§ 39 BNatSchG)
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Hochwasser
Bei extremen Hochwasserereignissen ist ein Wasserzufluss sowohl über Glewitzer Wiek als auch der Schoritzer Wiek möglich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ beträgt für den betroffenen Bereich sowohl im Küstenbereich der Glewitzer Wiek als auch der Schoritzer Wiek 2,60 m NHN. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Im Sinne des Gefährdungsausschlusses sind bauliche Anlagen gegenüber dem BHW bezüglich Standsicherheit zu schützen. Dasselbe gilt für die Lagerung wassergefährdender Stoffe. Auf Unterkellerungen sollte verzichtet werden.
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
Für die Flurstücke 47/1; 46/9; 46/5; 47/11 gilt: Bei einer Neuversiegelung von 50m² Fläche sind 30 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.
Für das Flurstück 46/7 gilt: Bei einer Neuversiegelung von 27m² Fläche sind 30 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.
Für die Flurstücke 44/3 und 45/3 gilt: Bei einer Neuversiegelung von 20m² Fläche sind 30 Kompensationsflächenpunkte auszugleichen.
Anbauverbote (§ 31StrVG-MV)
Der 20m breite Streifen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, entlang der L 30 ist von Gebäuden und Überdachungen jeglicher Art anbaufrei zu halten.
Schmutzwasserableitung
Für die neuen Baufelder / Baugrundstücke im Satzungsbereich sollten dem Stand der Technik entsprechende vollbiologische Kleinkläranlagen zur Anwendung kommen. Die örtlichen grundstücksbezogenen Gewässerbenutzungen setzen jeweils wasserrechtliche Erlaubnisverfahren gern. §§ 35 VwVfG M-V, § 57 WHG voraus.
Löschwasserversorgung
Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist nicht möglich. Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Höhe des sogenannten Grundschatzes von 48m³/h über 2h ist über alternative Möglichkeiten herzustellen (Löschwasserteiche, Löschwasserbehälter etc.).
Niederschlagswasserentsorgung
Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Demnach sollte hier in erster Linie der Möglichkeit der erlaubnisfreien Versickerung auf den einzelnen Grundstücken nachgegangen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht (Nachweis durch Bodengutachten). Sollte bei der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung/ Verwertung des Regewassers auf dem Grundstück nicht ausreichend ist und eine Ableitung in ein Gewässer II. Ordnung notwendig wird, ist der wasser- und Bodenverband (WBV) „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen zu beteiligen.

Immissionen
Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße L 30. Aufgrund der Verkehrsfrequenzierung der Straße ist eine maßgebliche Lärmbelastung der Wohnnutzung nicht auszuschließen. Ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
§ 5: Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

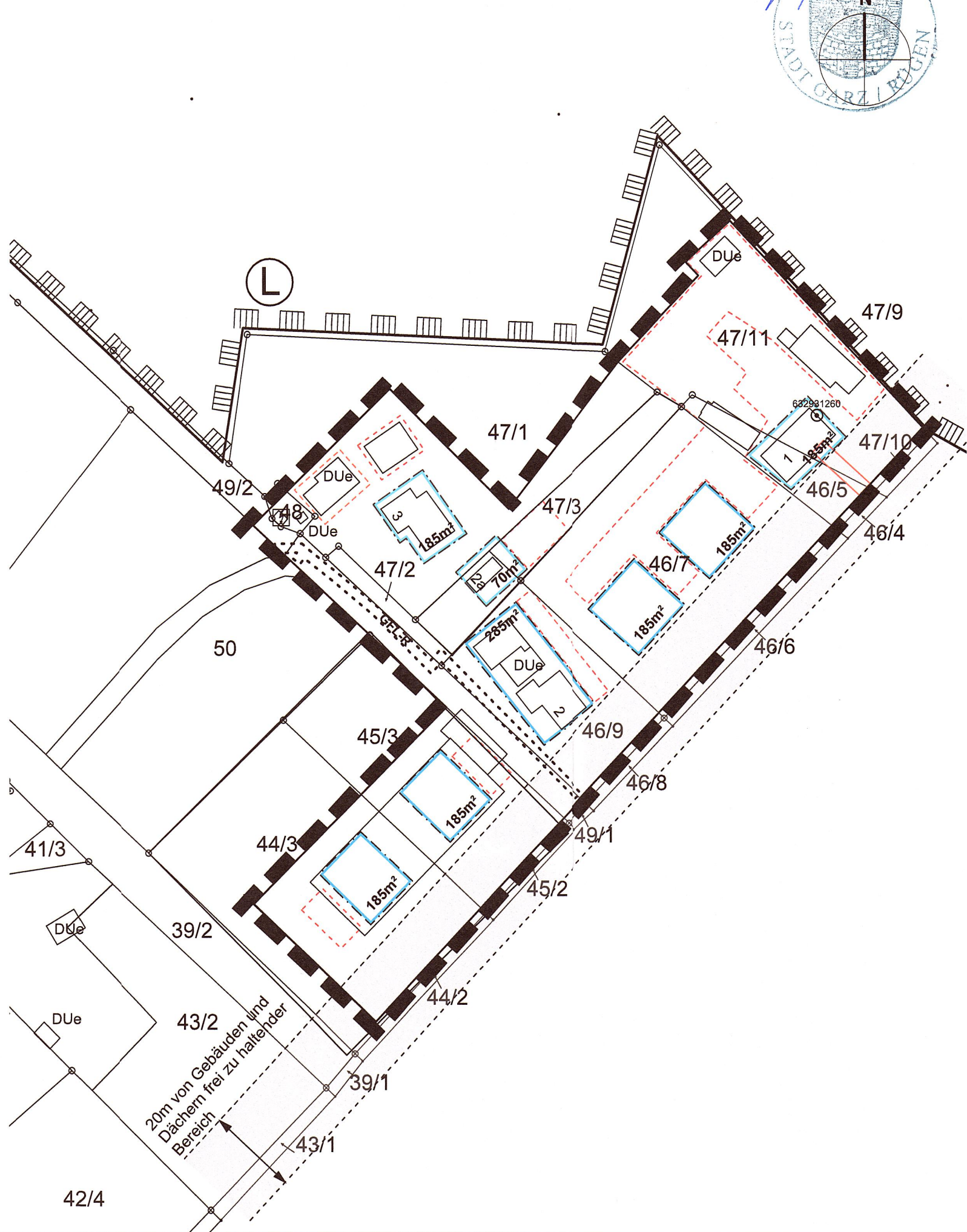
Garz, den 25.10.2016

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.09.2015, bekannt gemacht durch Aushang vom 12.11.2015 bis 27.11.2015.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.11.2015 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4) Die Stadtvertretung hat am 01.09.2015 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 5) Die Stadtvertretung hat am 23.02.2016 den Entwurf der Satzung erneut zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom 30.11.2015 bis zum 01.01.2016 und erneut vom 25.05.2015 bis zum 27.06.2016 im Amt Stadt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten
- montags bis donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,
- zusätzlich dienstags 16.00 bis 18.00 Uhr,
- freitags 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.11.2015 bis 27.11.2015 und erneut vom 09.05.2016 bis zum 24.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 7) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2016 geprüft.

LAGEPLAN (Teil A)

1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanZV

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
GR 185m²
Angabe zum maximalen Maß der überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf das jeweilige Baufenster
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Ngb.**
Flächen für Nebenanlagen (§9(1)Nr.1BauGB, hier: Nebengebäude einschl. Überdachungen)
- 632931260
gesetzlich geschützter Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes MV
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BAUGB) hier: L: Landschaftsschutzgebiet**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Garz / Rügen
Außenbereichssatzung "Losentitz"
Satzungsfassung

Fassung vom 30.07.2015, Stand: 11.07.2016 Maßstab 1:1.000