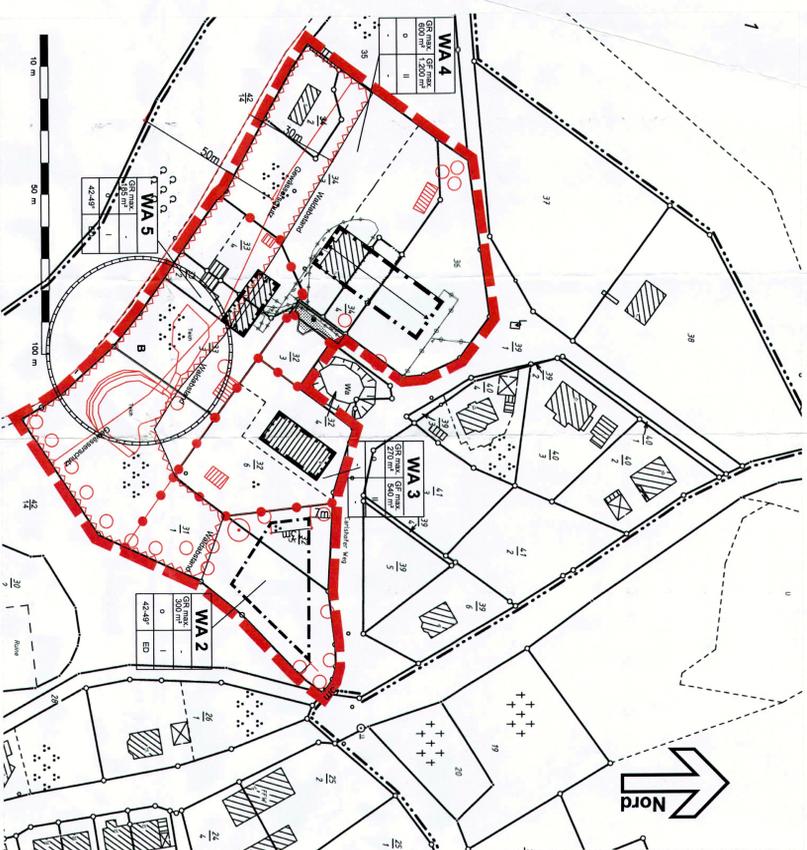


Satzung der Gemeinde Schorssow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlsruher Weg"

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVBl. M-V 2011 S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Schorssow vom 12. November 2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Carlsruher Weg" Schorssow besessend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

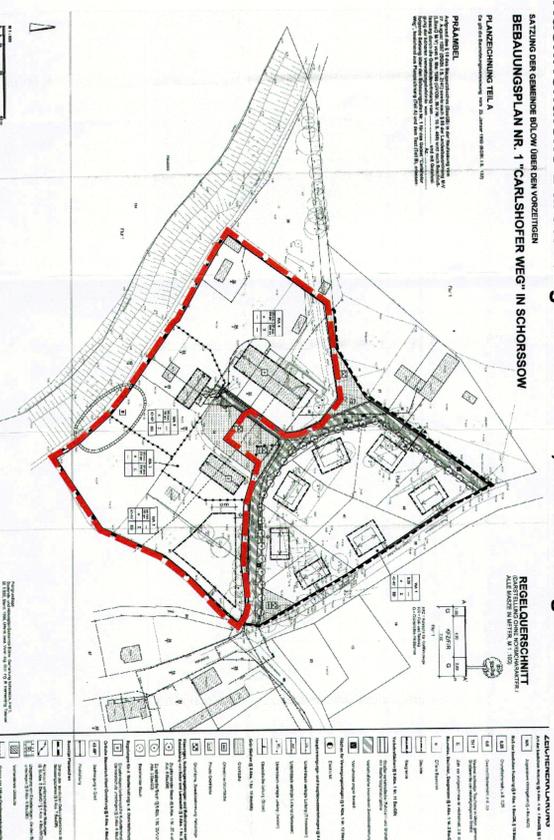
PLANZEICHNUNG (TEIL A) 1. Änderung des B-Planes



Kartengrundlage der 1. 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

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



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
GR 100 m²	Grundfläche mit Flächenanlage § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1	Zahl der Vorgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
GF 540 m²	Grundfläche mit Flächenanlage § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Bauweise, Bautilfen, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	Bauweise § 23 Abs. 2 BauNVO
o	offene Bauweise § 23 Abs. 3 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
W	Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Verkehrsfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

Ortliche Bauvorschriften/ Gestaltung
§ 9 Abs. 1 V.m. § 86 LBAO

Sonstige Planzeichen
§ 16 Abs. 5 BauNVO / § 1 Abs. 4 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Bodenkennzeichnungsverfahren unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter
vorbundene Bebauungen
Flurstücksgrenze
Bemesslung
offene Bauweise
vorhandener Baum

VERFAHRENSVERMERKE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)
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 WA 2 und WA 5 wird eine maximale Traufhöhe von 3,71 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFEEG) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB/§§ 22-23 BauNVO)
Für die zweigeschossige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 6,0 m über OKFEEG festgesetzt.

3.2 Garagen und Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiete 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 3, WA 4 und WA 5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Festsetzung 4 zulässig (§§ 12 und 14 BauNVO).

4. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Im 50 m-Gewässerschutzbereich zum Haussee ist gemäß § 29a NatSchG M-V auch der Bau von Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtigen Anlagen nicht zulässig. Eine Ausnahme gemäß § 29 Abs. 3 NatSchG M-V wird für die Teichanlage auf den Flurstücken 31/1 und 31/2 zugelassen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
5.2 Auf den Flurstücken 61-63 der Flur 2 der Gemarkung Bülow ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsbereich von der Gemeinde Schorssow eine Streuobstwiese aus alten Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte) neu anzulegen. Die Bäume sind in einem gegenseitigen Abstand von 15 m anzupflanzen. Die Wiese ist ein bis zwei mal pro Jahr zu mähen. Eine Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

5.3 Auf dem Flurstück 35 der Flur 2 Gemarkung Schorssow ist als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungsbereich von der Gemeinde Schorssow auf einer Fläche von 3.200 m² eine Streuobstwiese aus alten Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte) neu anzulegen. Die Bäume sind in einem gegenseitigen Abstand von 15 m anzupflanzen. Die Wiese ist ein bis zwei mal pro Jahr zu mähen. Eine Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

5.4 In den neu anzulegenden Hausgärten der Baugrundstücke der WA 2 und 4 sind als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft je 500 m² angelegener Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbau als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang anzupflanzen.

5.16 Der Oberboden ist in seiner wertvollen Funktion zu erhalten, vor Beginn aller Erdarbeiten abzutragen, zu lagern und später wiederzuverwenden.

5.17 Stellplätze, Carports und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

5.18 Anfallendes Oberflächenwasser ist im Prangeltungsbereich zu versickern.

5.21 Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Bülow, Flur 2, Flurstücke 61-63 gemäß Ziffer 5.2 werden zu 50,67% dem WA 2 zugeordnet.

5.22 Die Kosten für die Anlage der Streuobstwiese in der Gemarkung Schorssow, Flur 2, Flurstück 35 gemäß Ziffer 5.3 werden zu 30,22% dem WA 2 zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

5.26 Gebäude sind rechtzeitig vor dem Beginn von Bauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Bruttohöhe und Flächennutzungsprüfung. Bei der Feststellung von geschützten Tierarten ist eine Ausnahme genehmigung nach § 43 BNatSchG zu beantragen bzw. ein Antrag zu stellen, mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. dem Fachgutachter abgestimmten Stelle ein Ersatzquartier zu schaffen. Über eine Baueinstellung ist die Tötung von Tieren zu vermeiden.

5.27 Sonstige Maßnahmen zur Bauteilfreimachung sind außerhalb der Hauptnutzzeit (15. März bis 15. Juni) durchzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBAO M-V § 86)
6.1 Als Neigung der Dachnebenflächen sind nur Flachdächer (Neigung 0°-5°) zulässig. Dachaufbauten sind nur als Einzelbauten zulässig. Die gesamte Breite der Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 40% der Traufhöhe betragen.

6.2 Für alle baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von 42°-49° sind Dächer nur mit roten bis braunen, unglasierten Ton- und Betondachziegeln zulässig. Die Ausbildung der Flachdächer als Grundriss ist zulässig.

6.3 Für die Außenwandgestaltung ist nur rotes und rotbraunes Mauerwerk, helles, erdfeinere Putz im Bereich der FAL-Farben 1000 bis 1002 und 1013 bis 1015 zulässig. Für maximal 15% der jeweiligen Außenwandflächen z.B. für Brüstungsfelder, Balkone, Stütze, Gesimse können auch andere Materialien verwendet werden.

6.4 Geschlossene Wandflächen ab einer Länge und Höhe von 5 m sind mit Kletterrinden und rankenden Pflanzen zu gestalten.

6.5 In allen festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als:
- Hecken aus standorttreuen Laubbgehölzen,
- Holzzaun
Natursteinmauern sind nur als notwendige Stützmauern zulässig. Draht- zäune als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn, sie gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überschreiten.

6.6 Großflächige Werbeanlagen (Großwerbeanlagen), Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

6.7 Notwendige Stützmauern ab einer Gesamthöhe von 1,4 m sind mit Kletterrinden oder rankenden Pflanzen zu begrünen (1 Pflanze pro 3 lfd. m Mauerlänge).

6.8 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

6.9 Die Installation von Gastanks ist nur zulässig, wenn diese im Boden versenkt werden. Eine oberirdische Installation ist nicht zulässig.

7. Hinweis:
Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung der rechtskräftigen Satzung übernommen bzw. geändert / ergänzt.
In der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) sind die Änderungen/ Ergänzungen rot dargestellt.



Landkreis Rostock

1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Carlsruher Weg" nach § 13a BauGB
Satzung vom 12. November 2014

AUFTRAGSBEREITER:
Herr Schorssow im Einklang mit
Gemeinde Schorssow, Amt Mecklenburgische Schweiz

AUFTRAGSBEREITER:
A & S GmbH, Neulandgründung
Architekten, Stadtplaner, Ingenieure
03981-1-9223
www.a-s-gmbh.de

Architekt:
Dipl.-Ing. (FH) Eddihamer Malkmann

Datum:
Oktober 2014

Projektnummer / Prod.:
2014B012/DWG/1. Änderung-Satzung-2014

10 Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.2015 erteilt.

11 Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beglaubigt. Bestätigung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.2015.

12 Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Carlsruher Weg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von bestem Inhalt empfangen werden kann und über die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von bestem Inhalt empfangen werden kann, ist auf die Geltungsbereich der Verlesung von Verfahren- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeit und Erlassens von Einscheidungsgegenständen § 44, hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 21.09.2015 in Kraft getreten.
Schorssow, den 03.09.2015
Amtsvorsteher

Landkreis Rostock

Gemeinde Schorssow

Ortsteil Schorssow

1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Carlsruher Weg" nach § 13a BauGB
Satzung vom 12. November 2014

Handwritten signatures and official stamps of the Amt Mecklenburgische Schweiz and the Gemeinde Schorssow. The stamps include the names of the Amtsvorsteher and Bürgermeister, along with the date of the decision (October 2014).