

SATZUNG DER GEMEINDE NIENDORF über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olindorf sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:500



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Ergänzungsfäche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 4 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 u. 5 BauNVO)
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- WD, SD, KWD, MD
Walm-, Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddach
- Verkehrsflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Heckenanpflanzung, privat
- Hecke, privat
- Hecke, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- Kronendurchmesser
- Höhenpunkte
- Böschung
- Hecke

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

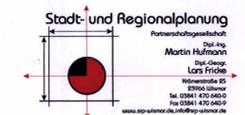
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Munitionsgüter auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. 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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Roden und Zurückschneiden von Gehölzen ist auf Grundlage des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Die in der Satzung genannten DIN-Vorschriften können im Baumtat des Amtes Schönberger Land eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Auszug aus der Liegenschaftskarte sowie Lage- und Höhenplan des Flurstücks 31/2 der Flur 1, Gemarkung Olindorf, Vermessungsbüro Bauer, Stand 25.02.2013, Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Niendorf vom folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olindorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet der Ergänzungssatzung erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**
1.1 Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olindorf umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.
- § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)
2.1 Innerhalb der Ergänzungsfäche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den nachfolgenden Punkten 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 und § 3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
2.3 Innerhalb der Ergänzungsfäche sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist dabei nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig. Als Dachgeschoss werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert.
2.4 Innerhalb der Ergänzungsfäche sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig.
2.5 Die Mindestgröße je Baugrundstück für Einzelhäuser beträgt 1000 m².
- § 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- § 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 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)
4.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
4.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4.4 Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ dürfen zum Zwecke der Erschließung durch Zufahrten unterbrochen werden.
4.5 Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.
4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronenbereich zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume zulässig. Die Herstellung von Zufahrten ist zulässig, wenn eine Gefährdung/ Beschädigung von Hauptwurzeln ausgeschlossen wird.
4.7 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist auf einer Fläche von mindestens 250 m² eine mindestens 5 m breite, 3-reihige Hecke anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Die Anpflanzung der gemischten, naturnahen Hecke auf dem Flurstück 31/2 der Flur 1, Gemarkung Olindorf wird dem Eigentümer der Ergänzungsfäche zugeordnet.
4.8 Für die Anpflanzungen der Hecke sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Strauchgehölze:	
Prunus spinosa	- Schlehe 30 %
Crataegus monogyna	- Weißdorn 20 %
Acer campestre	- Feld-Ahorn 15 %
Corylus avellana	- Hasel 15 %
Rosa carolina	- Hundstrose 10 %
Rhamnus cathartica	- Ruziger-Kreuzdorn 5 %
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen 5 %

4.9 Innerhalb der im Lageplan dargestellten privaten Grundstücksflächen sind insgesamt 6 Obstbäume heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind heimische Obstbaumsorten, Hochstamm, 3ev, StU 12/14 zu verwenden. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszugewegung gewählt werden. Die Bäume sind zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu schützen.
4.10 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4.11 Das verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 1.853 Punkten wird als externer Ausgleich dem Ökokoito „Umwandlung von Intensivacker in Dauergrünland“ im Ortsteil Holkenhof im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen zugeordnet.

Nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Niendorf vom folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olindorf erlassen:

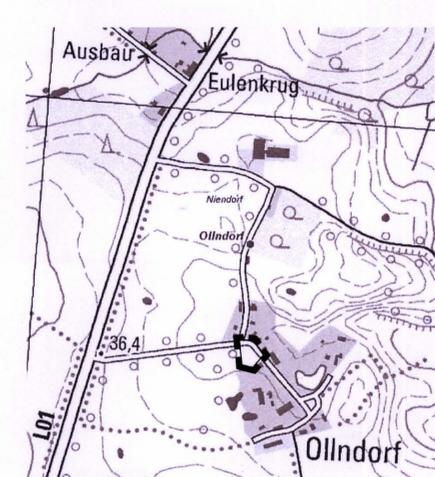
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

- § 1 Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer oder als Mansarddächer zulässig. Als Dachendeckungen sind nur nicht glasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel zulässig.
- § 2 Fassaden sind als verputzte Flächen in gebrochenen Tönen der Farben weiß, gelb oder rot zulässig. „Gebrochene Farben“ sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Klinkerfassaden sind nur in naturtönen oder rotbraunem Klinker zulässig.
- § 3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- § 4 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken, als schmiedeeiserne Zäune, als Holzzäune oder als Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe der Zäune an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Feldsteinmauer sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Krone der Feldsteinmauer ist zu bepflanzen.
- § 5 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- § 6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseiten ist nicht zulässig.
- § 7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- § 8 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.07.2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
2. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2013 den Entwurf der Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.2013 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 05.08.2013 bis zum 05.09.2013 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26.07.2013 bekannt gemacht worden.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.11.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
6. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olindorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 12.11.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.11.2013 gebilligt.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
7. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olindorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 12.11.2013 ausgefertigt.
Gemeinde Niendorf, den 19.11.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin
8. Der Beschluss über die Ergänzungssatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 12.11.2013 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.11.2013 in Kraft getreten.
Gemeinde Niendorf, den 3.12.13 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE NIENDORF
über die
Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Olindorf sowie Satzung über die örtlichen
Bauvorschriften
Satzungsbeschluss

12.11.2013