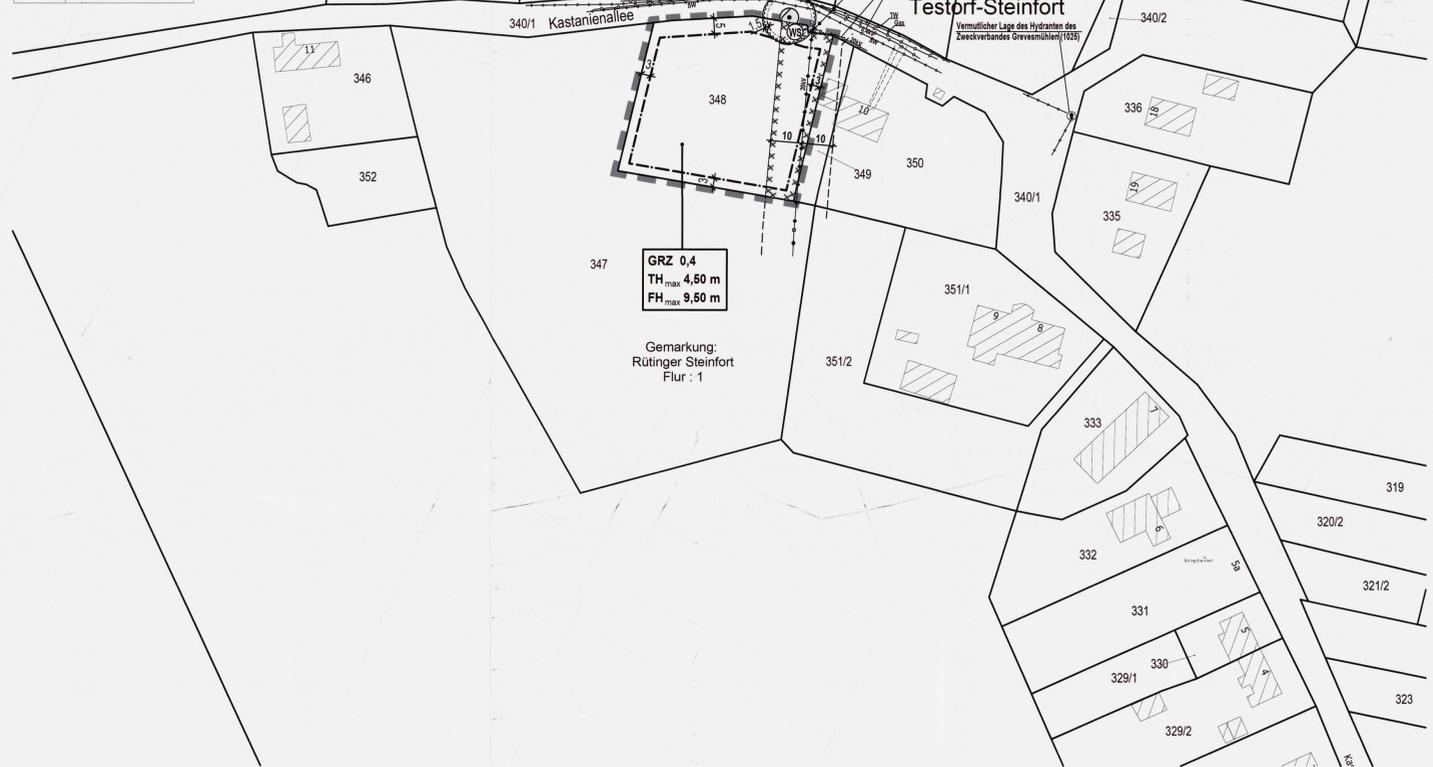


PLANZEICHNUNG



M 1 : 1.000

Vermesser:	Zweckverband Gevessmühlen Tel. 03881 757 233
Datum:	07.04.2017
Autoren:	03881 757 233
Daten-Name:	03881 757 233_170407.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Hinweise:	---



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsfächen
- Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen
- GRZ 0,4
- Grundflächenzahl hier: 0,4 als Höchstmaß
- Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- Erhaltungsgebot für Bäume mit Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronenraufe + 1,50 m)
- 1025 Vermutliche Lage des Hydranten (Nr. 1025) und vermutlicher Verlauf von Leitungen
- oberirdisch
- unterirdisch
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Sicherheitsstreifen an Freileitungen, hier: 10,00 m)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 348 Flurstücksgrenze und Flurstücksnnummer
- Bemalung in Metern
- vorhandener Baum aus dem Luftbild

LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 1.000
Quelle: www.gaia-mv.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Testorf-Steinfurt am 26.04.2018 folgende Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt erlassen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan ergänzt.
 - Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
 - Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Erdgeschossfertigfußboden. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 - Zufahren sind außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronenraufe + 1,50 m) zu errichten.
 - Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.
- § 3 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO-M-V)**
- Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 46° zu errichten.
 - Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (roffarben) herzustellen. Kombination der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.
 - Washbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfasern sowie Mauerimmissionen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.
 - Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:
 - rote bis rotbraune Ziegel
 - anthrazitfarbene DachziegelDie Verwendung von glänzenden und reflektierenden Dachdeckungen ist unzulässig.

- § 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** - Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Ergänzungssatzung werden durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.
 - Wurzelschutz** - Zum Schutz des nördlich des Gebietes der Ergänzungssatzung stehenden Einzelbaumes sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronenraufe zuzüglich 1,50 m) des geschützten Einzelbaumes zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

- § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- Kulturreisende Bodendenkmale** - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
 - Abfall- und Kreislaufwirtschaft** - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen gemeinwohlförderlich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 - Bodenschutz** - Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundzüge von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergewandung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunftsrecht erteilt die Bauaufsichtsbehörde. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.
 - Munitionsfunde** - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich, insbesondere wird auf die allgemeine Pflicht des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienststellen sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.
 - Externe Kompensationsmaßnahmen** - Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.704 qm KfA soll über Baumanpflanzungen im Gemeindegebiet (675 qm KfA) und über die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (4.029 qm KfA) vollständig ausgeglichen werden.

- Baumanpflanzungen**
- Westlich des Plangebietes, südlich der Kastanienallee sind 15 Baumanpflanzungen auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück der Kastanienallee (Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütiger Steinfurt) umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind 15 Winterlinden, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Die Winterlinden sind in einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Gemeinde sichert die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.



Abb. 1: Standorte Neuanpflanzungen südlich der Kastanienallee auf dem Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütiger Steinfurt, Kartengrundlage: von der Stadt Gevessmühlen am 09.04.2018 zur Verfügung gestellt

- Ökopunkte**
- Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KfA) von 4.029 qm KfA wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokoort: LRC-048 Ökokoortierung Klein Breesen) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.029 qm KfA als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die grundsätzliche Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss erfolgt. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde durch Baumanpflanzung sind mit den betroffenen Ver- und Entorgern im Detail vor Durchführung der Maßnahme abzustimmen. Die grundsätzliche Machbarkeit der Maßnahme wurde durch die Gemeinde geprüft. Es betrifft insbesondere die vorhandenen Leitungsträger wie den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Gevessmühlen, die E.DIS Netz GmbH und die Hanse Werk/Hanse Gas GmbH und die GDMoom mbH.
- (6) Drainagesystem** - Die Aufrechterhaltung des Drainagesystems ist zu sichern. Unvorhergesehen und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlagern. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.
- (7) Wehrbereichsverwaltung** - Die Bundeswehr hat mitgeteilt, dass sie betroffen ist, jedoch keine Einwände und Bedenken zu dem Vorhaben hat. Es ist nur erforderlich, die Wehrbereichsverwaltung bei der Höhe von Anlagen von 30 m über Grund erneut zu beteiligen. Hierzu ist im Einzelfall die Planunterlagen bzw. Satzungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.
- (8) Sicherheitsbereich zu Hochspannungsleitungen** - In der Planzeichnung ist der Sicherheitsbereich zur Hochspannungsleitung mit 10 m dargestellt. Die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und Schutzabstände nach DIN VDE 0105, Tabelle 103, zu vorhandenen elektrischen Anlagen sind einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 KV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwemmtem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Vor einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist die detaillierte Abstimmung mit der E.DIS GmbH zu führen und die Genehmigung einzuholen. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

- Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeklärt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt vom 22.09.2016. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt am 16.09.2017 erfolgt.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt hat am 20.04.2018 den Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die Abstimmungen mit den Nachbarangelegenen sind gemäß § 3 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2017 erfolgt.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben im Zeitraum vom 27.06.2017 bis zum 27.07.2017 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Gevessmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht festgemacht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzgebung unzulässig ist, versehen. Die Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder unvollständig gemacht wurden oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Gevessmühlen Zeitung“ am 16.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt hat im fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 26.04.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt auf Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt vom 26.04.2018 gebilligt.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am 14.02.2019, ausgeteilt.
Testorf-Steinfurt, den 14.02.2019 (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, ist am 22.02.2019 in Kraft getreten.
Testorf-Steinfurt, den 25.02.2019 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFURT ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFURT nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

