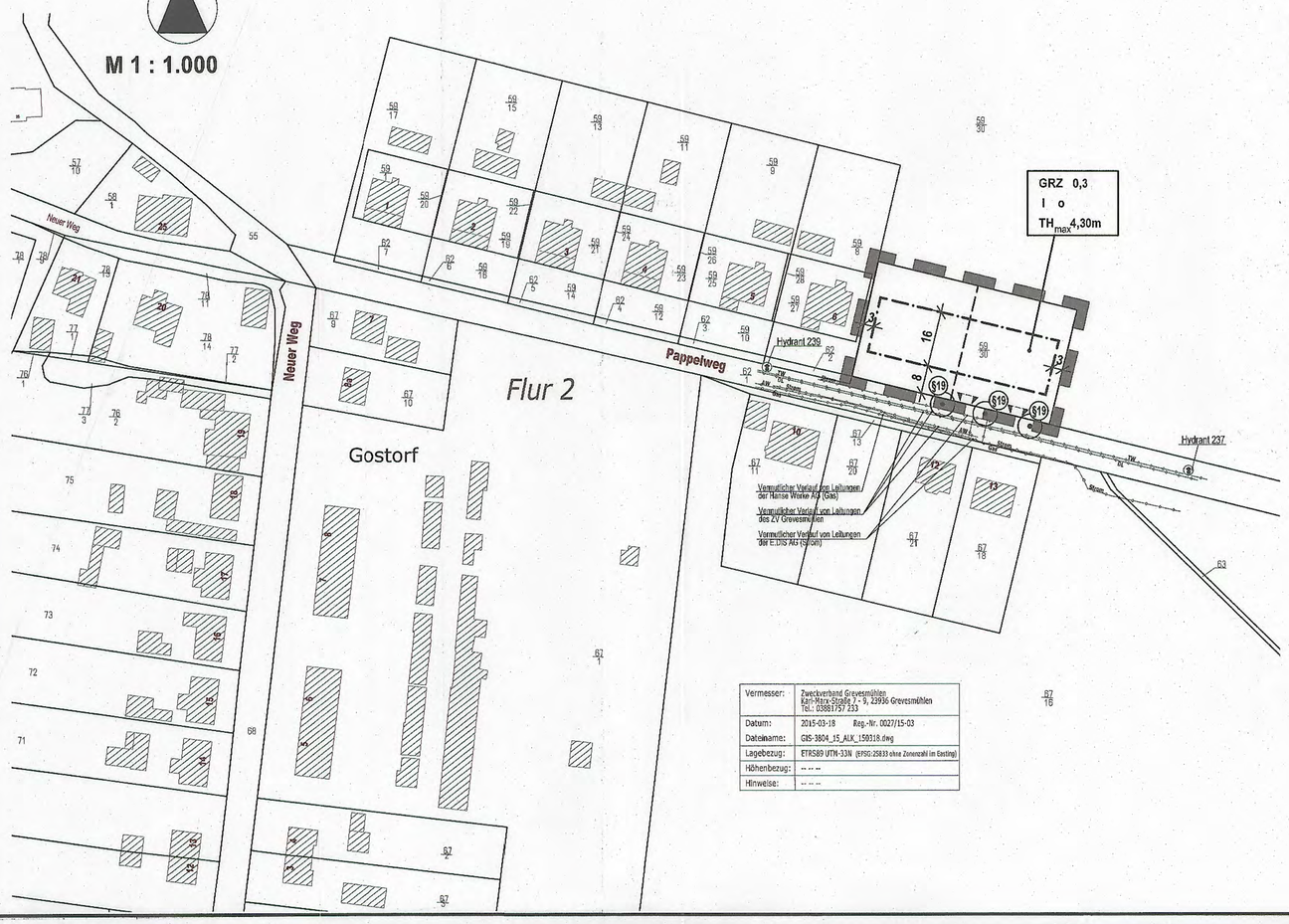
LAGEPLAN

M 1 : 1.000



Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 – 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881757 233
Datum:	2015-03-18 Rep.-Nr. 0027/15-03
Dateiname:	GIS-3804_15_ALK_150318.dwg
Lagebezug:	ETRS89 UTM-33N (EPSG:25833 ohne Zonenzahl im Easting)
Höhenbezug:	-- -- --
Hinweise:	-- -- --

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
  Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen
- Einfahrtsbereich
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH_{max} 4,30 m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- o — Offene Bauweise
- §19 — Erhaltungsgebot für geschützte Bäume
  §19 = geschützt nach § 19 NatSchAG M-V
  (vermutliche Lage - außerhalb des Plangebietes)
- Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen

Darstellungen ohne Normcharakter

- 59/2 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- 16 — Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal vom 30.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung" am 04.08.2015 erfolgt.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat am 30.06.2015 den Entwurf der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Belange sowie die Stellungnahmen der 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 12.08.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 12.08.2015 erfolgt.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.08.2015 bis zum 14.09.2015 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung" am 04.08.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
7. Die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 08.12.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Stepenitztal vom 08.12.2015 gebilligt.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
8. Die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am 08.02.2016 ..... ausgefertigt.
   Grevesmühlen, den 08.02.2016 ..... Bürgermeister
9. Die Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf 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, ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung" am 10.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Ergänzungssatzung für die Ortslage Gostorf ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.
   Grevesmühlen, den 11.02.2016 ..... Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Stepenitztal am ..... folgende Satzung der Gemeinde Stepenitztal über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den südöstlichen Bereich der Ortslage Gostorf erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

(2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

(3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

(4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.

(5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,30 m über dem Rohfußboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche.

(7) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.

(8) Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossrohfußboden - darf maximal 0,30 m über der Bezugshöhe liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Bezugshöhe. Der Erdgeschoßrohfußboden darf jedoch nicht unter der Bezugshöhe liegen.

(9) Nebenanlagen sind innerhalb des Satzungsgebietes zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der straßenbegleitenden Außenwand des Hauptgebäudes unzulässig.

§ 4
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 30° bis 50° herzustellen.

(2) Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

(3) Frontispize, Friesengiebel bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.

(4) Die Wände von Hauptgebäuden sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk oder mit Mauerwerksausfachung bzw. geputzter Ausfachung oder als geputzte Wandflächen auszuführen.

(5) Rechteckige Fensteröffnungen sind stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so untertelit sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

(6) Sichtbares Mauerwerk von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Geflammte Ziegel sind zulässig. Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln verwendet werden. Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen.
Geputzte Außenwandflächen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind in weiß, in hellgrau, in beige und in ocker zulässig. Holz ist für die Herstellung von Außenwandflächen unzulässig; auch in geklinkerter Form ist Holz für die Herstellung der Außenwandfläche unzulässig.

(7) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.

(8) Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun, dunkelbraun oder grau zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.

(9) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:
- rot bis rotbraune Ziegel
- anthrazitfarbene Dachziegel
Engobierte und glasierte Dachsteine sind zulässig.

(10) Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig. Eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten ist zulässig. Diese Festsetzung gilt analog für Außenwandflächen.

§ 5
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)

(1) Je Grundstück ist genau eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 5,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind unter Beachtung der Belange des Baumschutzes zwischen den straßenbegleitenden Bäumen anzulegen. Die Anlage von Zufahrten im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) der straßenbegleitenden Bäume ist unzulässig. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.

(2) Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte" in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von der Landesforst M-V als Ausgleichsmaßnahme genutzt.
Die städtebaulichen Verträge der Grundstückseigentümer mit der Landesforst M-V liegen vor.

§ 6
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 oder dessen Vertreter 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.

(2) 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 Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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.

(3) 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage 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.

(4) Gewässerschutz - Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren) oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

(5) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr 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 Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

(6) Artenschutzrechtliche Belange - Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). Zu beseitigende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermäuse zu untersuchen.

(7) Hinweise zu Versorgungsleitungen - Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

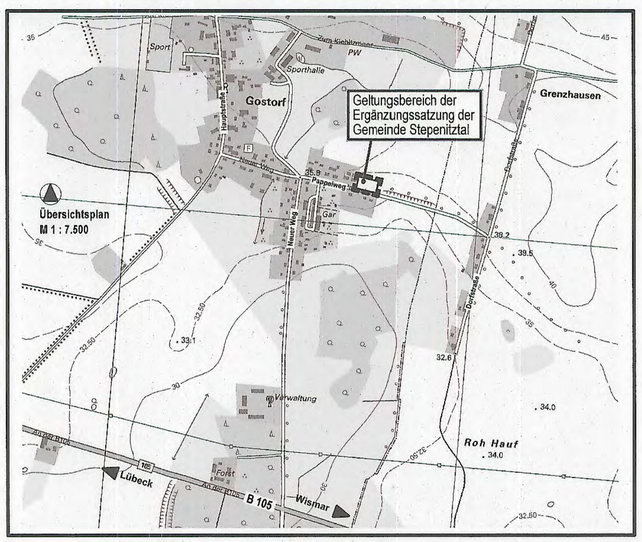
§ 7
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

SATZUNG

DER GEMEINDE STEPENITZTAL ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE GOSTORF

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel
Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 08. Dezember 2015

SATZUNG