KARTE

TEXTTEIL

S A T Z U N G
der Stadt Grevesmühlen
über die Festlegung und Ergänzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Questin

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL. I. S. 2141) in letztgültiger rechtskräftiger Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung für den Ortsteil Questin erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke, für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Baurecht besteht sowie Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Abrundung einbezogen werden.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke sind auf diesen selbst zu erbringen. Für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind Anpflanzungen in Form von Hecken oder Baumpflanzungen vorzunehmen.
Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche standortheimische Gehölzflächen im Umfang 40 m² oder 4 standortgerechte heimische Großbäume, StU 14-16 cm, anzupflanzen. Für Heckenpflanzungen sind Pflanzabstände von 1,20 m und Reihenabstände von 1,20 m vorzusehen.

(3) Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind mittig zwischen den straßenbegleitenden Alleebäumen anzulegen. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder großfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden.

(4) Die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen sind die Zufahrten gemäß § 2 (3) dieser Satzung, im Wurzelbereich der Alleebäume ist nicht zulässig.

(5) Vorhandene Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern- dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

§ 3
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen sind aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB spätestens 6 Monate nach Abschluss der jeweiligen Bauläuigkeiten zu beginnen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

(2) Bodendenkmalpflege - Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Alle hieraus entstehenden Kosten sowie Nachfolgekosten nach Eingriffen in ein Bodendenkmal werden nach dem Verursacherprinzip geregelt (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).
Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(3) Leitungsbestand - Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, wie Stadtwerke Grevesmühlen GmbH, Zweckverband Grevesmühlen, Telekom, ... Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren s ind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

(4) Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser - Auf den nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogenen Flächen sind Möglichkeiten für Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers zu schaffen. Ebenso sind Möglichkeiten zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers auf neu zu bebauenden Grundstücken zu schaffen, um die vorhandene Vorflut nicht zu beeinträchtigen.

(5) Altlastenverdachte - Bei der weiteren Bearbeitung sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg (in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten. Hinweise auf Kontaminationen des Bodens sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg gegenwärtig nicht bekannt, jedoch sind sie auch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

(6) Der Stadt ist der Planungsraum nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Da Einzelfunde nicht auszuschließen sind, sind beim Auffinden kampfmittelverdächtiger Gegenstände die Arbeiten zu unterbrechen und der Munitionsbergungsdienst zu informieren. In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baubfalls verpflichtet; sie unterliegen der Anzeigepflicht.

§ 4
Inkrafttreten

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

ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Darstellung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, Begrenzungen der Straßen- und Wegeflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Gebäude mit Wohnungen
- Nebengebäude
- Biotop nach §20 LNatG M-V, gem. § 9 Abs. 6 BauGB, § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB
- oberirdische Leitung, 20 kV-Freileitung
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume, gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Baugrenze gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

HINWEIS:
Der Bereich der Ergänzungssatzung liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 03.11.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang vom ..... bis .....~~ / Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 12.11.2003 und Lübecker Nachrichten am 18.11.2003 erfolgt.

   Grevesmühlen, den 09.02.2005 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Satzung wurde am 03.11.2003 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bestimmt.

   Grevesmühlen, den 09.02.2005 (Siegel) Bürgermeister

3. Den Bürgern wurde durch Auslegung des Entwurfes der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
   Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 27.11.03 bis zum 31.12.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, von ..... bis zum ..... durch Aushang/ durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 19.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden und Lübecker Nachrichten am 18.11.2003

   Grevesmühlen, den 09.02.2005 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.09.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Grevesmühlen, den 09.02.2005 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Questin -bestehend aus Karte und Textteil- wurde am 13.09.04 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begrünung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 13.09.04 gebilligt.

   Grevesmühlen, den 09.02.2005 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Questin wird hiermit ausgefertigt.

   Grevesmühlen, den 09.02.2005 (Siegel) Bürgermeister

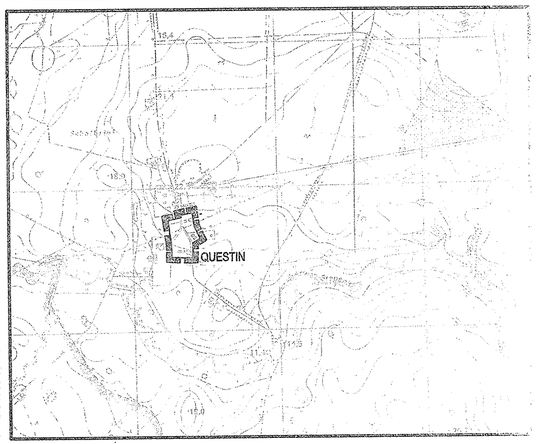
7. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 22.02.05 in Kraft getreten.

   Grevesmühlen, den 24.02.05 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

UBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS QUESTIN

STADT GREVESMÜHLEN



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

ausgefertigtes Exemplar
Planungsstand: 13. September 2004
SATZUNG 8

LK NWM / Stadt Grevesmühlen - Ortsteil Questin / Stand Satzung 04.09.20