

TEXT-INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

der Stadt Wittenburg über die Ergänzung von Teilbereichen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Körchow, südöstlicher Ortsbereich, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg vom (10.12.) 18. Dezember 2018 die nachfolgende Ergänzungssatzung der Stadt Wittenburg für einen Teilbereich der Ortslage Körchow sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Körchow, südöstlicher Ortsbereich, umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben 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.

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(2) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

(3) Die Hauptgebäude sind traufständig oder giebelständig zur Straße auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(4) Der Wirtschaftsweg im Norden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem zweckgebunden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt.

(5) Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt befindet sich auf Höhe der Straße und bezieht sich auf die Mitte des Gebäudes.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

(1) Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 38° und 48° errichtet werden. Die Festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

(2) Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach erfolgen.

§ 5

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebiets der Ergänzungssatzung werden durch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die Grundlage bilden die Festlegungen in der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Körchow.

Ausgleich

Bei Bauvorhaben

- ist als Ausgleich für je 50 m² versiegelte Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm (gemessen in 1 m Höhe)

oder

- ist als Ausgleich für je 0,5 m² versiegelte Fläche eine einheimische, standortgerechte Hecke (H= 100- 125 cm)

zu pflanzen.

Wurzelschutz

Zum Schutz des Gehölzbiotops innerhalb des Gebietes der Ergänzungssatzung sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

§ 6

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

(1) Denkmalpflege

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde 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. 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). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

(2) Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

(3) Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen.

Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

Anhand der Erkenntnisse einer Ortsbegehung konnte eine Gasleitung identifiziert werden, deren Verlauf zu klären ist.

(4) Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher 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 ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 auf der Baustelle arbeitende 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) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) 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 der 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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

(6) Biotopschutz

Im Geltungsbereich befindet sich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 20 NatSchAG ein Gehölzbiotop. Ein Heranrücken von zulässigen baulichen Anlagen an das geschützte Biotop ist im nachgelagertem Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

Das als Biotop gekennzeichnete Gebiet laut (Geodateninformationssystem) entspricht nicht den vorliegenden Vermessungen. Die Zeichnung wurde angepasst.

(7) Grundflächenzahl

Auf die Festlegung einer GRZ wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausnutzungen in der Umgebung verzichtet; dies wird in der Begründung entsprechend dargelegt.

§ 7
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.