

AUSSENBEREICHSSATZUNG "Pantow"

Gemeinde Zirkow / Rügen

Aufgrund § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.05.2014 folgende Außenbereichssatzung "Pantow" erlassen.

§ 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke 82/1, 83/1, 87/1, 88/2, 88/3, 88/4, 88/5, 89, 90/1, 90/2, 91/1 (teilweise) und 92/2 der Flur 1 Gemarkung Serams. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Ferner dient die beigefügte Begründung zur weiteren Erläuterung der Satzung.

§ 2: Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken sowie freien Berufen dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und freien Berufen dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3: Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in § 2 genannten Vorhaben festgesetzt:
 - Gebäude sind nur in den im Lageplan dargestellten Baugrenzen zulässig.
 - Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

§ 4: Hinweise

- Im Rahmen des Bauantrags ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz vorzulegen. (Dabei kann von folgendem Ausgleichserfordernis ausgegangen werden. Je angefangene 50 qm zusätzliche Versiegelung ist ein standortheimischer Einzelbaum (Qualität Hochstamm), zu pflanzen.
 - Da das Vorkommen von Fledermäusen in Gebäuden nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen. Aufgrund möglicher Nistaktivitäten von Brutvögeln im vorhanden Gehölzbestand, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
 - Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn im jeweiligen Erlaubnisverfahren der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.
 - Das Anbauverbot entsprechend § 9 FStrG gilt nur für den Bereich der Außenbereichssatzung, der außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, liegt.
 - Die Zustimmung der Straßenbauverwaltung ist erforderlich, wenn längs der B 196 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bis 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (FStrG § 9 (2)).
 - Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischer Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern. Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn/Sanierung einzelner Objekte einzuholen.
 Bei konzipierten Einleitungen von vollbiologisch gereinigten Schmutzwässern in das Grundwasser mittels Versickerung muss anhand einer Baugrunduntersuchung mit dem Bauantrag nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.
 - Baumschutz: Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zirkow.
 - Bei den straßennahen Baufenstern ist zu beachten, dass diese im Lärmpegelbereich III liegen. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist der passive Schallschutz nachzuweisen.
 - Im südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, deren Überbauung nicht zulässig ist.

§ 5: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zirkow, den 17.07.2014

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.09.2013, bekannt gemacht durch Aushang vom 10.03.2014 bis 11.04.2014

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, eine Außenbereichssatzung aufzustellen, informiert worden.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 18.02.2014 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB erfolgte durch Erörterung der Planung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.02.2014.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2014 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags 7.30 bis 17.30 Uhr, freitags 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.02.2014 bis zum 06.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.05.2014 geprüft.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

8) Die Satzung wurde am 19.05.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am 19.05.2014 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

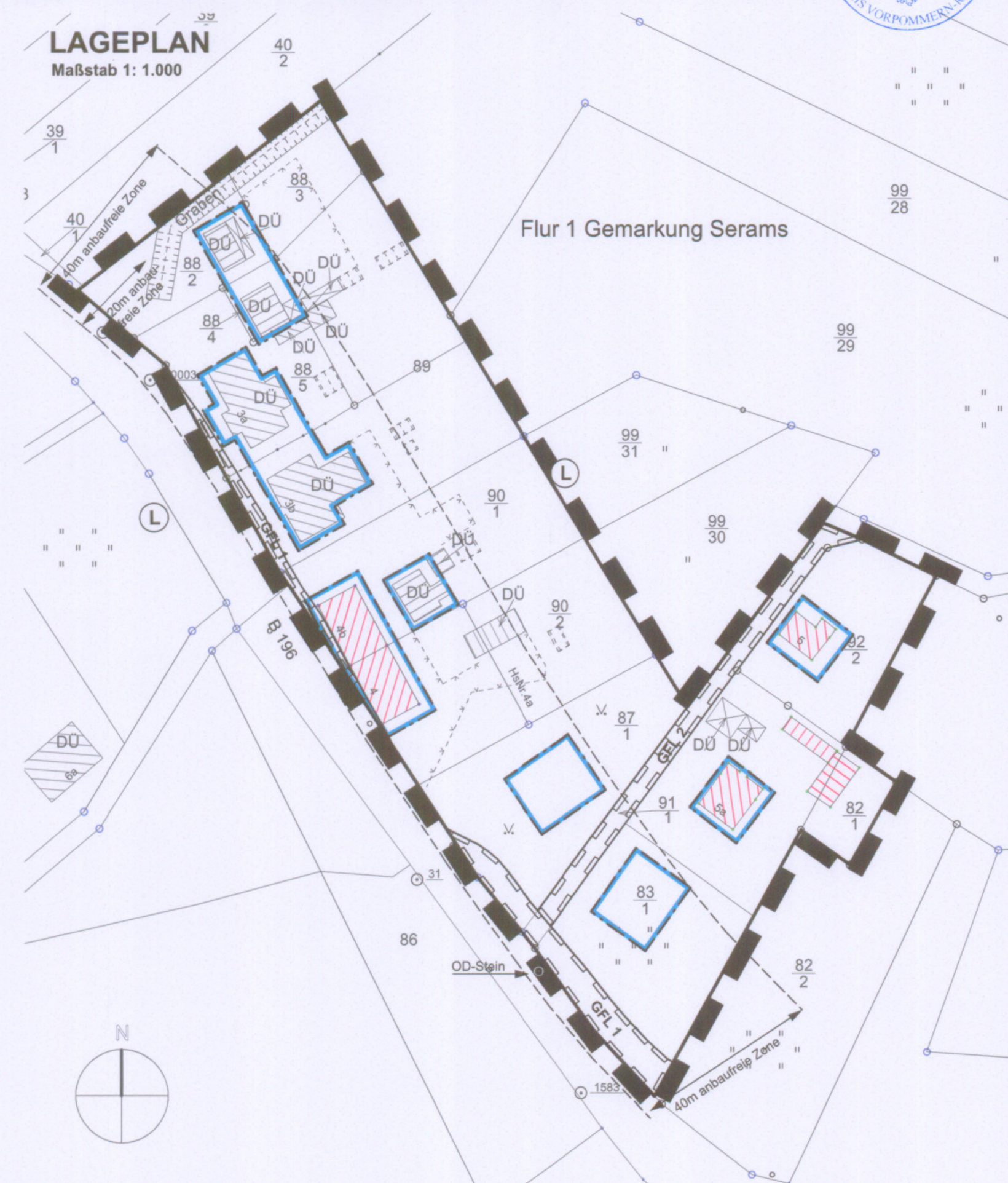
Bergewald, den 03.06.2014
 Kerawalsche, ÖRSVI

10) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zirkow, den 25.06.2014
 Bürgermeister

11) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.07.2014 in Pantow als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 01.07.2014 bis zum 16.07.2014 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.07.2014 in Kraft getreten.

Zirkow, den 17.07.2014
 Bürgermeister





PLANZEICHENERKLÄRUNG


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 ———— Baugrenze

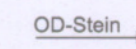
SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 ABS. 1, Nr. 21 BauGB)
 GFL1 Zu Gunsten der Allgemeinheit
 GFL2 Zu Gunsten der Anlieger

 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Landschaftsschutzgebiet

 40m anbaufreie Zone Anbaufreie 40m-Zone für bauliche Anlagen im Sinne des FStrG § 9 (2)

 OD-Stein Lage des Ortsdurchfahrtssteins



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Zirkow Außenbereichssatzung "Pantow"

Satzung