

AUSSENBEREICHSSATZUNG "AN DER ZIEGELEI" DER GEMEINDE PÖLCHOW



Aufgrund des § 35 (6) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Pölchow vom folgende Satzung über die Außenbereichssatzung „An der Ziegelei“ erlassen:

- § 1**
Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich
- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung wird durch die in der nebenstehenden Karte (M 1 : 1000) dargestellte Grenzlinie festgelegt. Die nebenstehende Karte mit zeichnerischen Festsetzungen und Kennzeichnungen ist Bestandteil dieser Satzung.
 - Diese Satzung gilt für Vorhaben nach § 35 (2) BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 (1) BauGB und die nach § 35 (4) BauGB bestehenden Begünstigungen werden von dieser Satzung nicht berührt.

- § 2**
Vorhaben
- Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen kann Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Begünstigung gilt nicht für die Flächen, die gem. nebenstehender Karte von Bebauung freizuhalten sind.
- § 3**
Zulässigkeitsbestimmungen
- Unter Berücksichtigung der Lärmmissionen von der Bundesautobahn A20 und von der Gleisstrecke Rostock-Schwaan werden die Teilbereiche 1 bis 3 entsprechend der nebenstehenden Karte festgelegt.
 - Im Teilbereich 1 sind Gebäude, die durch diese Satzung begünstigt werden, je Baugrundstück nur bis jeweils 150 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNutzungsverordnung zulässig. Sie sind eingeschossig mit einem 45° bis 48° geneigtem Satteldach zu errichten, dessen First parallel zur Achse der südlich angrenzenden Straße „An der Ziegelei“ verläuft. Zusätzlich sind je Baugrundstück im Teilbereich 1 Garagen, Carports und Stellplätze bis höchstens 50 m² Gesamtgrundfläche sowie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, bis höchstens 50 m² Gesamtgrundfläche zulässig. Sie sind eingeschossig mit Dachneigungen bis höchstens 48° zu errichten.
 - In den Teilbereichen 2 und 3 sind Gebäude, die durch diese Satzung begünstigt werden, nur bis zu einer Grundfläche von je 600 m² zulässig. Insgesamt darf in den Teilbereichen 2 und 3 eine Grundfläche von 5.000 m² nicht überschritten werden; versiegelte Flächen auch innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs sind mitzuzurechnen. Überschreitungen der in den Teilbereichen 2 und 3 zulässigen Gesamtgrundfläche können für Freilager- und Kfz-Stellplatzzwecke als Ausnahme zugelassen werden, wenn innerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs keine Flächenversiegelungen mehr bestehen. In den Teilbereichen 2 und 3 darf eine Bauhöhe von 10 m, gemessen über dem mittleren Niveau des am Gebäudeumring anstehenden natürlichen Geländes, nicht überschritten werden.

- Zum Schutz gegen Außenlärm sind bei Vorhaben gem. § 2 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Dach- und Fassadenflächen) in Abhängigkeit von der Raumnutzung so auszuführen, dass die nachfolgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (R_{w, res}) mindestens erreicht werden.

Teilbereich	schutzbedürftige Raumnutzungen	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
3	R _{w, res} ≥ 45 dB	R _{w, res} ≥ 40 dB
2	R _{w, res} ≥ 40 dB	R _{w, res} ≥ 35 dB
1	R _{w, res} ≥ 40 dB	R _{w, res} ≥ 35 dB

- Für Gebäudeseiten, die nach Süden oder nach Westen ausgerichtet sind, darf dabei ohne besonderen Nachweis das geforderte resultierende bewertete Schalldämm-Maß (R_{w, res}) um 5 dB vermindert werden. Darüber hinaus kann eine Verminderung des geforderten resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes (R_{w, res}) als Ausnahme zugelassen werden, soweit durch Schalluntersuchungen nachgewiesen wurde, dass die Summe der Verkehrslärmmissionen (Straße + Schiene) und der Gewerbelärmmissionen in den Teilbereichen 1 und 2 einen Wert von 63/53 dB(A) bzw. im Teilbereich 3 einen Wert von 68/58 dB(A) (tags/nachts) unterschreitet.
- Vorhaben i.S.d. § 2, die Wohnzwecken dienen, sind nur im Teilbereich 1 zulässig. Schlafräume und Kinderzimmer sind dabei an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen; ist dies nicht möglich, sind aktive schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

- Hinweise
- Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Schutzgebiet für Oberflächengewässer hier: Trinkwasserschutzzone II der Warnow (beachte: Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980)
 - Die Einhaltung des Abstands baulicher Anlagen zum Wald nach § 20 LWaldG M-V ist zu beachten. Auf die Ausnahmeverordnungen nach der Waldabstandsverordnung M-V wird dabei hingewiesen.
 - Im Geltungsbereich bzw. unmittelbar nördlich und südlich angrenzend befinden sich drei gesetzlich geschützte Biotop (DBR 06302, DBR 06692, DBR 06679). Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Satzung mit der Begründung hat in der Zeit vom 13.02.2014 bis zum 12.03.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Pölchow, (Siegel) Schenka Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedemmann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang am 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

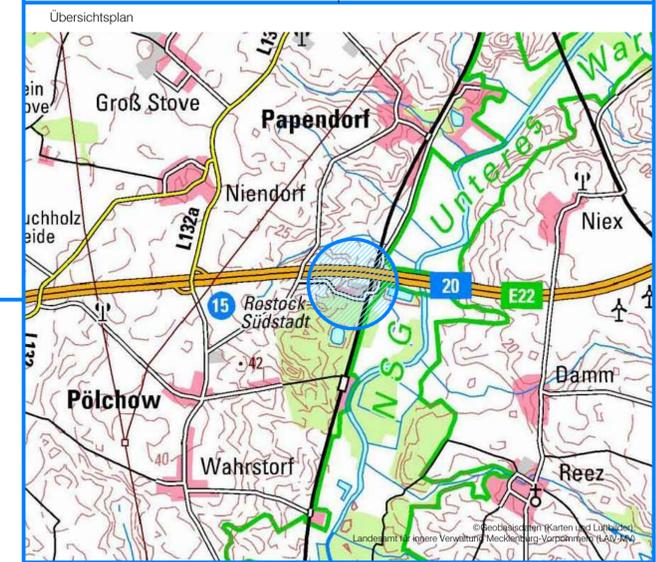
Pölchow, (Siegel) Schenka Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung (vgl. § 1(1))
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (vgl. § 2, 3 (3))
- Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Zulässigkeitsbestimmungen (vgl. § 3 (1)-(5))
- nachrichtliche Übernahme von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V) (von Bebauung freizuhalten)
- nachrichtliche Übernahme der Grenze von Waldabstandsflächen (§ 20 LWaldG M-V) (von Bebauung freizuhalten, Ausnahmeverbehalt für Vorhaben, die weder Wohnzwecken noch dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen)
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen gem. ALK-Auszug v. 30.04.2014

Gemeinde Pölchow
Landkreis Rostock
Außenbereichssatzung "An der Ziegelei"

ENTWURF
Bearbeitungsstand: 30.04.2014



Pölchow, (Siegel) Schenka Bürgermeister