

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und des § 2 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Teterow vom folgende Ergänzungssatzung für das Gebiet südöstlich der Straße 'Am Bornmühlenweg', südwestlich des Netto-Marktes, nordöstlich der Zufahrt zu der Kleingartenanlage, nordwestlich Kleingärten erlassen:

Präambel

Die Stadt Teterow macht für das Gebiet südöstlich der Straße 'Am Bornmühlenweg', südwestlich des Netto-Marktes, nordöstlich der Zufahrt zu der Kleingartenanlage, nordwestlich Kleingärten von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Innenbereich - und damit bauplanungsrechtlich in den Bebauungszusammenhang - mit einzubeziehen. Infolge dieser Satzung hinzukommende Vorhaben müssen sich nach Maßgabe des § 34 BauGB einfügen. Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein gesicherter Erschließung. Die Gemeinde behält sich vor, im Bedarfsfall auf die dafür geeigneten Instrumente der Bauleitplanung zurückzugreifen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 1.000) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundfläche (GR) von Wohngebäuden darf maximal 180 m² betragen.
- b) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der GR im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur für die Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblich.
- c) Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

§ 3 Bauweise / Höchstzahl der Wohneinheiten

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser in offener Bauweise mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, insgesamt mindestens 4 Bäume (Pflanz- und Pflegehinweise: siehe Begründung).

Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet: Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Eingriffsfristen

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie extern durch die Nutzung des Ökokontos LRO-008 erbracht.