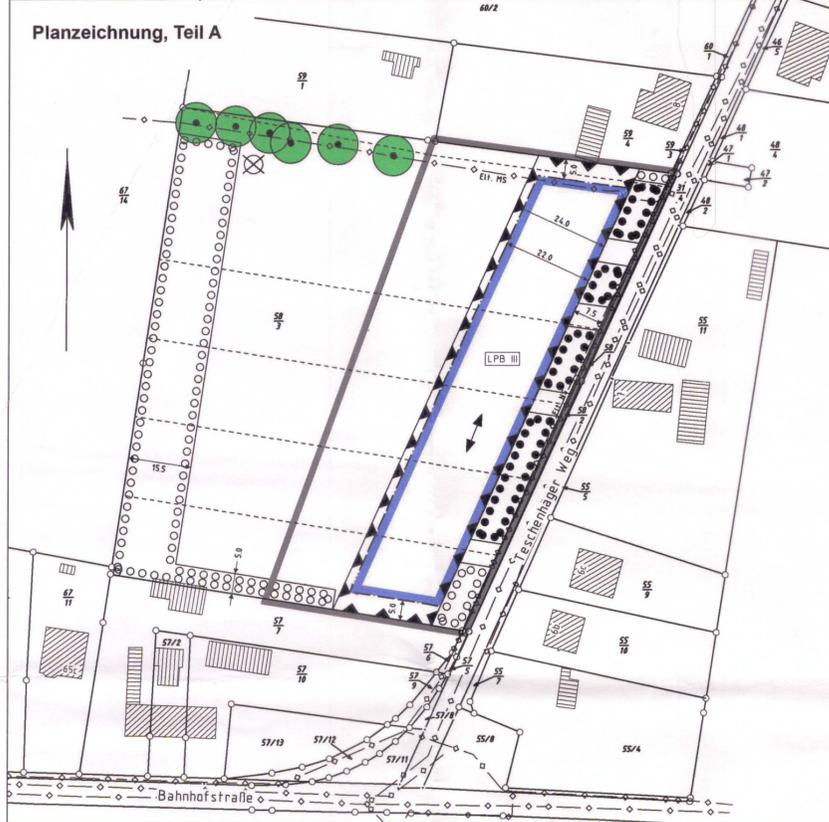


Planzeichnung, Teil A



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 90 und BauNVO

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmschutzpegelbereich III	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Lage des vorgesehenen Totholz- und Lesestuhls	

Planzeichenerklärung ergänzend zur PlanzV 90

	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	geplante Flurstücksgrenzen bzw. bauliche Anlagen	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	

Ergänzungssatzung

der Gemeinde Zarrendorf über die Ergänzung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Teschenhäger Weg“, Ortslage Zarrendorf.

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach BImSchG vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach NatSchAG M-V vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, nach DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S.12) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zarrendorf vom und mit Bekanntmachung vom folgende Satzung für den Geltungsbereich der Satzung „Am Teschenhäger Weg“, Ortslage Zarrendorf erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

Die durch die Ergänzungssatzung in der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbezogenen Flächen umfasst die aufgeführte Teilfläche des Flurstückes 58/3 der Flur 2, Gemarkung Zarrendorf.

Textliche Festsetzungen, Teil B

Für die durch die Ergänzungssatzung in der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbezogenen Flächen gelten folgende Festsetzungen :

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

- (1) Zulässig sind innerhalb der Ergänzungsflächen
 - a) Wohngebäude und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie im § 12 BauNVO genannten Stellplätze und Garagen und die im § 4 BauNVO genannten Nebenanlagen.
 - b) Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (2) a) Die Anpflanzungen sind entsprechend den technischen Vorschriften DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) fachgerecht auszuführen und zu pflegen.
- b) Sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern-Rügen, als untere Naturschutzbehörde, festzusetzen.
- c) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen die Pflanzung von Sträuchern als Hecke entsprechend der zu erstellenden Ausführungsplanung: 110m x 15,5m (Pflanzschema A), 40m x 5m sowie weitere 150 m² (Pflanzschema B).
- d) Spätestens in der nach Abschluss der Bebauung folgenden Vegetationsphase sind sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig.
- e) Die als Ersatzmaßnahme fungierenden Pflanzflächen im Außenbereich sind durch einen temporären, 1,80m hohen Wildschutzzaun einzufrieden. Der aus verzinktem Stahlrohr bestehende Schutzzaun ist ca. 15 cm im Boden einzulassen. Die Pfähle bestehen aus bunt geschältem Nadelholz.
- f) Die Pflanzdichte und Artenzusammensetzung einschließlich der Baumschulqualitäten gemäß BDB haben den Pflanzschemate zu entsprechen.
- g) Entsprechend den Qualitätsanforderungen sind ausgefallenen Gehölze zu ersetzen.
- h) Die Abnahme der Maßnahme hat unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (3) Entlang der L 222 müssen der Straße zugewandte Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen das Schalldämmmaß Rw von <= 35 dB einhalten.

Baugestalterische Festsetzungen

- (4) Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung kann nur rechtwinklig zur Erschließungsstraße abgewichen werden.
- (5) Eine abweichende Lage der Grundstückszufahrten gegenüber der festgesetzten Lage in der Planzeichnung kann durch Abweichungsentscheidung nach § 67 LBauO M-V genehmigt werden, sofern diese eine Breite von 3m je Grundstück nicht überschreitet.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Schutz von Biotopen (§2 NatSchAG M-V)

- (6) a) Während der Bauphase sind die Regelungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß dem Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG MV zu beachten.
- b) Maßnahmen, die zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Biotope führen, sind unzulässig.

Ausführungsvorschriften für Baumaßnahmen

Örtliche Bauvorschriften

- (7) a) Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18 920, die RAS-LG 4 sowie die Baumschutzsatzung des Landkreises einzuhalten.
- b) Generell ist beim Tangieren der Baumaßnahmen mit den Wurzelbereichen der Bestandsbäume ein Baum- sowie Wurzelschutz gem. DIN während der Bauphase zu gewährleisten. Die vorhandenen Gehölze/Bäume sind gegen mechanische Schäden durch Brettermantel einschließlich Polsterung mit Drahtarretierung gegen den Baum zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50m im Durchmesser) ist das Überfahren sowie eine Materiallagerung bzw. -entsorgung nicht zulässig.
- c) Sonstige baumchirurgische bzw. Wurzelschutzmaßnahmen sind entsprechend ZTV-Baumpflege auszuführen. Alle verwendeten Hilfsmaterialien sind auf biologische Unbedenklichkeit auszuwählen.
- d) Der Oberboden ist zu Baubeginn innerhalb der zu überbauenden Flächen fachgerecht abzutragen, gem. DIN (Oberbodenmiete 18 915) zu lagern und innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.
- e) Die zum Einsatz kommenden Baumaterialien müssen für den Straßenbau güteüberwacht sein.
- f) Bei der Verwendung von Recycling-Baustoffen ist der Anhang D - umweltrelevante Merkmale - der TL Gestein-StB 04 (Technische Lieferbedingungen für Gesteinskörnungen im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu beachten.
- g) Der Recycling-Baustoff (Beton-Recycling) muss einen Z-Wert von 1.1 (RC-1), maximal 1.2 (RC-2) nach RuA-StB 01 (Richtlinien für die umweltverträgliche Anwendung von industriellen Nebenprodukten und Recycling-Baustoffen im Straßenbau, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) aufweisen.
- h) Treten bei den Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen (insbesondere Brandstellen) auf, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sowie die Fundstelle zu sichern.

Pflanzlisten

Pflanzliste A - Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern

Grundsätzlich gilt für die Pflanzqualitäten die Baumschulqualitäten gem. BDB. Pflanzdichte: analog Pflanzschema für eine fünfreihige Heckenanpflanzung (Gesamtbreite 15,50m), Gehölze versetzt gepflanzt.

ansonsten:
Heister verpflanzt, o.B., H mind. 150-200
Sträucher verpflanzt, o.B., mind. 4 Trieb H 60-100 (ausgenommen Rubus fruticosus), 1,5m² pro Gehölz, Abstand in der Reihe 1,00m, Abstand zwischen den Reihen 1,50m, versetzt gepflanzt (ausgenommen Rubus fruticosus)

Freihaltung eines Brachesaumes von >= 4m; Fertigstellungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung; sich an die Fertigstellungspflege anschließende Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre

Gehölzfläche:		
Heister	Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher	Colylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
	Prunus Spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste B - Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke

Die Pflanzqualitäten entsprechen den Baumschulqualitäten gem. BDB. Pflanzdichte: analog Pflanzschema für eine dreireihige Heckenanpflanzung (Gesamtbreite 5,00m), Gehölze versetzt gepflanzt.

ansonsten:
Sträucher: verpflanzt, o.B., min. 4 Triebe H 60-100, 1,5m² pro Gehölz, Abstand in der Reihe 1,00m, Abstand zwischen den Reihen 1,50m, versetzt gepflanzt

Fertigstellungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung; sich an die Fertigstellungspflege anschließende Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre

Gehölzfläche:		
Sträucher	Colylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
	Prunus Spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Verfahrensvermerke

- 1) Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2015 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Teschenhäger Weg“, Ortslage Zarrendorf beschlossen. Der Beschluss wurde am 01.06.2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Zarrendorf, 09.03.2017 Die Bürgermeisterin
- 2) Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2015 den Entwurf der Ergänzungssatzung „Am Teschenhäger Weg“, Ortslage Zarrendorf mit Begründung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.02.2016 ortsüblich.
Zarrendorf, 09.03.2017 Die Bürgermeisterin
- 3) Den betroffenen Bürgern ist im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2016 bis 05.02.2016 während folgender Zeiten im Amt Niepars, Gartenstr. 13b, 18442 Niepars die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben worden:
Mo : 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr; Di : 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr , 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr;
Do : 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr; 13:00 Uhr bis 15:45 Uhr; Fr : 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt 02/16 bekannt gemacht und in den Bekanntmachungstafeln ausgehängt worden.
Zarrendorf, 09.03.2017 Die Bürgermeisterin
- 4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zarrendorf, 09.03.2017 Die Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.17... geprüft.

Zarrendorf, 09.03.17 Die Bürgermeisterin
ÖbVI Dipl.-Ing. Annett Frank-
Siegelt
ÖbVI Dipl.-Ing. Annett Frank

7) Die Satzung über die Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Teschenhäger Weg“, Ortslage Zarrendorf wurde am 09.03.17... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2017 gebilligt.
Zarrendorf, 13.03.2017 Die Bürgermeisterin

8) Die Satzung über die Ergänzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Teschenhäger Weg“, Ortslage Zarrendorf wird hiermit ausgefertigt.
Zarrendorf, 13.03.17 Die Bürgermeisterin

9) 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 über Aushang von 15.03.2017 bis 20.03.17... 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 (§ 214 und § 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.03.2017 in Kraft getreten.
Zarrendorf, 09.03.2017 Die Bürgermeisterin

**Landkreis Vorpommern Rügen
Gemeinde Zarrendorf**



Planverfasser		
MAB PLANUNG VORPOMMERN Am Gorzberg Haus 14, 17489 Greifswald		
Ergänzungssatzung „ Am Teschenhäger Weg “		
Datum : 08.02.2017	Maßstab Planzeichnung 1:1000	Verfahrensstand Satzung