

AUSSENBEREICHSSATZUNG "Teschvitz" der Gemeinde Gingst

Aufgrund § 35 (6) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Außenbereichssatzung "Teschvitz" erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung



Denkmal der Kreisdenkmaliste Gutshaus, Listennummer 00752



Denkmal der Kreisdenkmaliste Park, Listennummer 00752



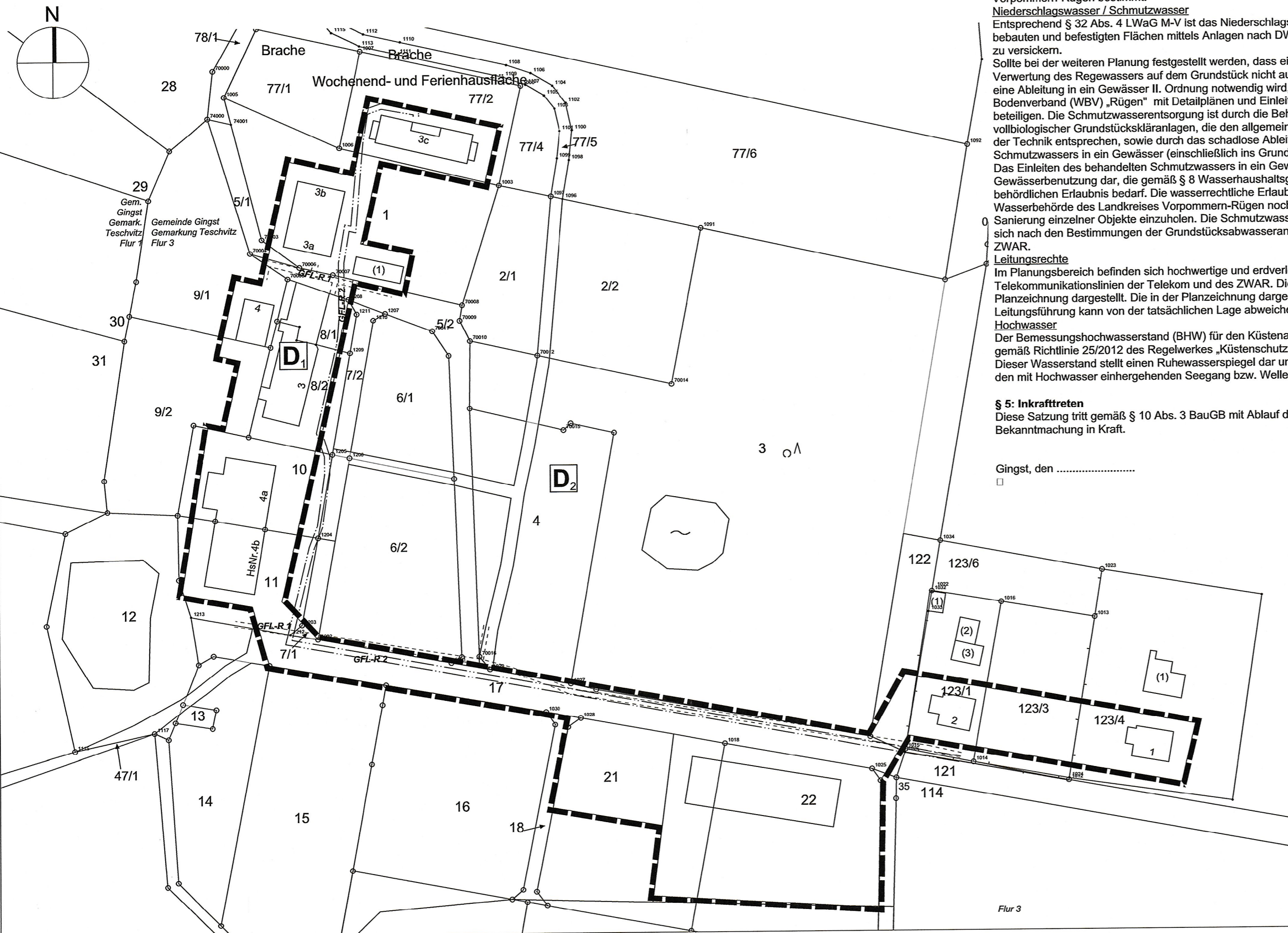
Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger, hier: GFL-R 1 Telekom



GFL-R 2 ZWAR s. Hinweis Leitungsrechte

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1.000



TEXTTEIL (TEIL B)

§ 1: Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 7/1 sowie teilweise die Flurstücke 1, 5/1, 5/2, 8/1, 8/2, 9/1, 9/2, 10, 11, 17, 21, 22, 122, 123/1, 123/3, 123/4 der Gemeinde Gingst, Gemarkung Teschvitz Flur 3. 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.

§ 2: Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von sowohl Wohnzwecken als auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe 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 innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des Geltungsbereiches 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.
- Die Oberkante Fertigfußboden muss bei Neubauten auf mindestens 2,60 m NHN hergestellt werden. Der Nachweis ist per Vermessung in den Bauantragsunterlagen zu führen. Auf Unterkellerungen bei Neubauten ist zu verzichten.

§ 4: Hinweise

Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungen bzw. Altlasten im Satzungsgebiet angetroffen werden, deren Beseitigung mit erhöhten Aufwendungen verbunden sein kann. Sollten bei Tiefbauarbeiten oder vorbereitenden Gründungsarbeiten Anzeichen einer Restbelastung oder überhaupt für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen bzw. festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren.

Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44ff. BNatSchG zu beachten. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde. Da das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebesiedelnden Vogelarten in Gebäuden nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten an Gebäuden eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Gebäudebrütern oder 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 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Weitere Vermeidungs- sowie Ersatzmaßnahmen werden durch einen artenschutzrechtlichen Gutachter im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bestimmt.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG M-V ist das Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen mittels Anlagen nach DWA Arbeitsblatt A-138 zu versickern.

Sollte bei der weiteren Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung/Verwertung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht ausreichend ist und eine Ableitung in ein Gewässer II. Ordnung notwendig wird, ist der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Rügen“ mit Detailplänen und Einleitmengen zu beteiligen. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die Behandlung mittels vollbiologischer Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn/Sanierung einzelner Objekte einzuholen. Die Schmutzwasserbeseitigung richtet sich nach den Bestimmungen der Grundstücksabwasseranlagensatzung des ZWAR.

Leitungsrechte

Im Planungsbereich befinden sich hochwertige und erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom und des ZWAR. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Die in der Planzeichnung dargestellte Leitungsführung kann von der tatsächlichen Lage abweichen.

Hochwasser

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenabschnitt beträgt gemäß Richtlinie 25/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60m NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenaufbau.

§ 5: Inkrafttreten

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

Gingst, den

□

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.08.2017, bekannt gemacht durch Aushang vom 21.06.2018 bis 10.08.2018.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

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

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 29.06.2018 nach § 4(2) und nochmals am 20.12.2018 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2017 und nochmals am 26.11.2018 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom 09.07.2018 bis zum 09.08.2018 und nochmals vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 im Amt West- Rügen während zu folgenden Zeiten durchgeführt worden:
Mo, Mi von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Di von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr, Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr. 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 21.06.2018 bis 10.08.2018 und nochmals in der Zeit vom 20.12.2018 bis 08.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.03.2019 geprüft.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

7) Die Satzung wurde am 18.03.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand am 14.11.19 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

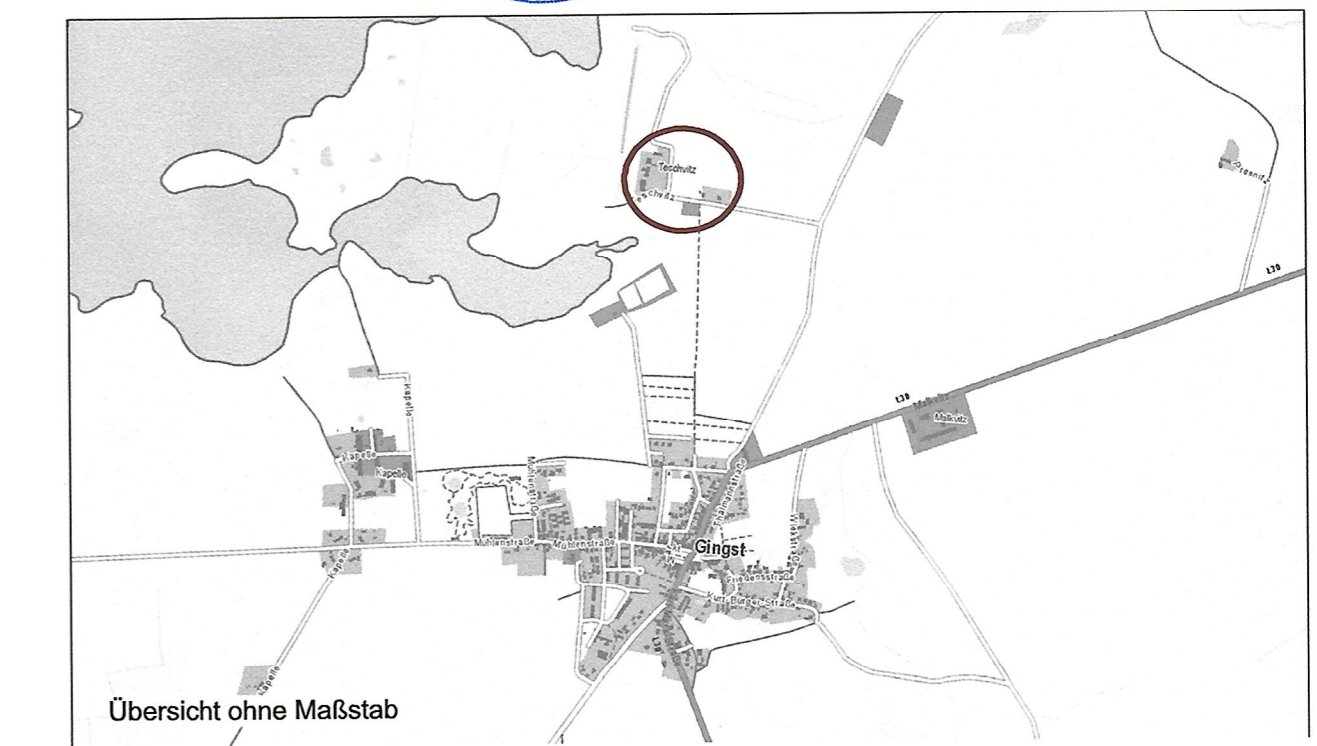
Gingst, den 29. April 2019

Bürgermeister

10) 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 30.04.2019 in ~~Teschvitz~~ als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.06.2018 bis zum 22.05.2019 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 11.05.2019 in Kraft getreten.

Gingst, den 03. Juni 2019

Bürgermeister



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

Gemeinde Gingst

Außenbereichssatzung "Teschvitz"
Satzung

Fassung vom 08.06.2017, Stand 27.02.2019

Maßstab: 1:1000