

Satzung der Gemeinde Reddelich über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reddelich für 2 Teilbereiche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) wurde nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich vomdie folgende Ergänzungssatzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Geltungsbereiche der Ergänzungssatzung werden gemäß den in der beigefügten Planzeichnung (M 1:2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und umfassen im Teilbereich 1 Teilflächen der Flurstücke 3 und 5/1 der Flur 1, Gemarkung Reddelich und im Teilbereich 2 das Flurstück 58/4 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 58/7 der Flur 1, Gemarkung Reddelich.
- (2) Die beigefügte Planzeichnung (M 1:2.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach den Festsetzungen des § 3 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19 BauNVO)

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.
- (2) Im Teilbereich 2 darf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Vorgartenbereiche im Teilbereich 1 unzulässig. Der Vorgartenbereich wird als Bereich zwischen der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

- (3) Im Teilbereich 1 sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen westlicher Baugrenze und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung unzulässig.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für den Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109¹, Tab. 8 - Auszug).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume ^{1*} und ähnliches ^{1*} An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.
	dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109¹ sind zu beachten.

- (2) Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich LPB III auf der der Lärmquelle abgewandten Seite anzuordnen oder mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w, res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.
- (3) Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung ($R'_{w, res}$) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.
- (4) Von dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109¹ die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

¹Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989, kann im Amt Bad Doberan-Land, Bauamt, Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan eingesehen werden.

- (5) Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung (schutzbedürftige Räume) sind östlich der Straße „Am Sportplatz“ auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

§ 4

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Maßnahmen zum Artenschutz - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden
- (2) Ausgleichsmaßnahmen – Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden die erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente ermittelt. Für den Teilbereich 1 (der Ortslage Reddelich mit 3 Grundstücken besetzt) ist ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 3.242 KFÄ auszugleichen. Für den Teilbereich 2 (der Ortslage Reddelich mit 5 Grundstücken besetzt) sind 6.204 KFÄ auszugleichen.

§ 5

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- (1) Kulturdenkmale/ Bodendenkmale
Derzeit sind keine Kultur-, Bau- und / Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
- (2) Gewässerrandstreifen
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) einzuhalten und von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.
- (3) Munitionsfunde
Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
- (3) Gehölzschutzmaßnahmen
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

§ 6

In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reddelich für 2 Teilbereiche der Gemeinde Reddelich tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.