SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM GUTSHOF" IN TESTORF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 1 (2) BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl, GRZ 0,3	
	Zahl der Vollgeschosse	
TH max. 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
FH max. 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
O ED	Offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB
	Wasserfläche	
	FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 20 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, WS - Wurzelschutzabstand 1,5m	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfort	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- Höhenangaben in Meter über HN
- vorhandene Gebäude
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitung
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in Metern
- geplante Gebäude
- sonstiger Baum im Bestand
- Mülbehälterstammplatz

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM GUTSHOF" IN TESTORF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH$_{max}$) und der maximalen Firsthöhe (FH$_{max}$) bestimmt.

2.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Kniepfeiler am Hauptgebäude.

2.3. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.4 Für die festgesetzten Traufe und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Baugebietes sind nur Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der Baugrenze durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 6,00 m zulässig.

5. NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 35 Abs. 9 BauNVO)
5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

5.2 Innerhalb des Kronentraufbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und für Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

7. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
7.1 Für die Grundstücke „Am Dorfteich" gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Oberkante der Fahrbahn in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstücks des jeweilig betrachteten Grundstücks.

7.2 Für die Grundstücke an den Planstraßen A und B gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Oberkante der Fahrbahn, anhand der verkehrstechnischen Ausbauplanung ermittelt, in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstücks des jeweilig betrachteten Grundstücks.

7.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

7.4 Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstehenden Mauerwerk.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. DÄCHER
Die Dächer sind als symmetrische Kriippelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden.
Die Dächer für Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° auszubilden.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)
Die Dächer sind mit Hartdachdeckung in den Farbtönen rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zu decken. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Gründächer) ausgeführt werden.
Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
Für Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht zwingend.

2. AUSSENWÄNDE
Die Außenwände sind als Verblendmauerwerk in roter bis rotbrauner Farbgebung oder gilt als verputzte Außenwandflächen in der Farbgebung weiß, creme, beige, hellgrau und rot zulässig.

Andere Baustoffe, z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Oberfläche der Außenwand einnehmen.
Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches),
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Aufkleidungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Die festgesetzten Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände gelten nicht für die Gestaltung der Außenwände von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sowie für die Außenwände von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie Wintergärten, Veranden, Erker, etc.).

3. FENSTER
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen.

4. EINFRIEDUNGEN
Festsetzungen zu Einfriedungen gelten nur für straßenbegleitende Einfriedungen. Einfriedungen von Grundstücken zur Straße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die jeweilige Geländehöhe des Grundstücks hergestellt werden. Für Einfriedungen, die als lebende Hecken hergestellt werden, gilt eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m.

5. ABFALLBEHÄLTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Standplätze für Abfallbehälter auf den eigenen Grundstücken sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubinden.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

6. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Befestigung von privaten Stellplätzen, Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/ oder Rasengittersteinen und/ oder grobfugig verlegten Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

7. FESTSETZUNG ZU BURGELDERN
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesatzerischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE UND MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.1 Für Anpflanzungen im Bebauungsplan sind im öffentlichen Bereich und zur Einfriedung von Grundstücken zum öffentlichen Bereich hin überwiegend heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 2. Ordnung
- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Hain-Buche (Carpinus betulus),
- Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Winterlinde in Sorten (Tilia).

Obstbäume, alter Sorten
- Apfel (Malus), z.B. „Grevensteiner", „Prinzenapfel",
- Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", „Gräfin Katte",
- Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer", „Kassens Frühe Herzkirsche".

Sträucher
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
- Hasel (Corylus avellana),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Holunder (Sambucus nigra),
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Brombeere (Rubus fruticosus),
- Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
- Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
- Strauch-Wilden in Arten (Salix ssp.).

2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die mit Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Kommunikationsraum und Aufenthaltsbereich perfektig zu gestalten. Für Bepflanzungen sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen gemäß der gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND SÖNSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die mit Erhaltungsgebieten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung III.1.1. zu ersetzen.

4. MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 BAUMSCHUTZ
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachte Stellplätzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920[1], „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,0 m.
Die Festsetzungen zum Baum-Schutz werden getroffen, weil es unzulässig ist, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Die geschützten Bäume werden in der Satzung festgesetzt und zum Erhalt festgesetzt. Beschädigungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

4.2. BIOTOP- UND GEWÄSSERSCHUTZ
Innerhalb des Plangebietes befindliche Kleingewässer sind nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt. Die unter den Biotop-Nummern NWM 16369 bzw. 16374 festgesetzten und geschützten Biotope sind zu schützen. Erhebliche bau- , anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf geschützte Biotope sind zu vermeiden.

4.3. VORSORGE- UND MIMMIERUNGSMASNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ
4.3.1 Bei Entarbeiten ist darauf zu achten, dass viele Bäuchungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

4.3.2 Das Kleingewässer westlich des Plangebietes (§ 20 NWM16370) ist in seiner ökologischen Funktion aufzuwerten. Hierzu ist ein Gehölzstreifen vorzusehen (§ 9 Abs. 1a BauGB).Sofern von dem Gehölzstreifen nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sind, sind an diesen Bäumen ausschließlich Pflegemaßnahmen entsprechend der ZTV-Baumpflege zulässig. Für darüber hinausgehende Rückschnittmaßnahmen ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Auch Sondermaßnahmen entsprechend der ZTV bedürfen einer Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde.

4.3.3 Um das Kleingewässer westlich des Plangebietes (§ 20 NWM16370) sollen Ersatz-Winterquartiere in Form von zwei Lesesteinhaufen angelegt werden. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

IV. HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt, ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt.

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 des Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie alle übrigen Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. BODENSCHUTZ/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN
Nach derzeitigem Kenntnisstand (Geotechnischer Bericht vom 07.03.2014, 01.04.2014, 04.09.2014 und 09.11.2015) liegen Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.
Für die gutachterlich empfohlene Sanierungsbescheinigung erfolgt der Verkauf dieser Flächen erst nach der nachgewiesenen Sanierung dieser Flächen.
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind für eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse nicht geeignet. Eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse ist erst zulässig, wenn ein Bodenaustausch oder ein Bodenauffrieg von bis zu 0,55 m erfolgt ist.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Geruchen oder Vorkommen von Abfällen, Fremdgütern u. A.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS
Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Altlästen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutts verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. ABFALLENTSORGUNG
Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets in Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen, pflanzlichen und sonstigen Bauabfällen mit Maßgabe einer Weiterverwertung vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Lediglich bei bereits vorliegenden Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung, wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und teerpapier, ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist mit den in der Nachweisverordnung vorgeschriebenen Belegen (Entsorgungs- und Verwertungsnachweise, Begleitscheine) nachzuweisen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle ist innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.
Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

5. MUNITIONSFUNDE
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
Nach VOB Teil C und DIN 18299[2] ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Bergungsmaßnahmen zu machen.

6. GEWÄSSERSCHUTZ
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Dranagesleitungen und sonstige Vorfluteinrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jegliicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenbiotekturen oder Entwässerungen für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind dass gem.§§ § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

7. BODENORDNUNG
Die Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Testorf – Friedrichshagen.

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
Für Veränderungen in der Habitatstruktur der Teiche im Plangebiet ist die Aufrechterhaltung/ Verbesserung der Habitatstruktur des westlich der Straße "Am Dorfteich" gelegenen Teiches für Ersatzbrutverwirkungsquartiere bzw. naturnahe Landlebensräume vorzusehen.

---

[1] Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Bauamt, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

[2] Die DIN 18299 "Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Bauamt, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am 11.04.2012 erfolgt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, die die Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt erfolgt.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

2. Die Gemeindevertretung hat am 01.03.2012 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3 ist vom 19.04.2012 bis zum 21.05.2012 durch öffentliche Auslegung im Bauamt der Stadt Grevesmühlen während zu folgenden Zeiten: montags: von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, montags—mittwochs: 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr donnerstags: 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am 11.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

6. Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2013 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Am Gutshof" in Testorf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

7. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Am Gutshof" in Testorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2014 bis zum 14.02.2014 während der Dienststunden montags: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, montags—mittwochs: 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags 12.30 Uhr - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am 01.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Umweltbericht abgefasst wird und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Testorf-Steinfort deren Inhalt nicht kannte und jedoch hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

9. Der katasteramtliche Bestand am 07.10.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Gebäude ist erkennbar, dass eine Prüfung zur grob- oder feinkörnigen Lagekontrolle nicht vorliegt. Bei Grenzpunkten können relative Lagefehler nicht ausgeschlossen werden.

Grevesmühlen, den 13.01.2016 (Siegel) Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 15.05.2015/03.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist in Egebnis worden.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Am Gutshof" in Testorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, nach der Prüfung der Anregungen am 03.12.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Testorf-Steinfort, den. 28.04.2016 (Siegel) Vorsitzender

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Am Gutshof" und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung sind an dieser Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden montags: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, montags—mittwochs: 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags 12.30 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermann Zeit zugänglich ist, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Weiter ist auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.04.2016 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Testorf-Steinfort, den. 02.05.2016 (Siegel) Vorsitzender

SATZUNG
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3
FÜR DAS GEBIET "AM GUTSHOF" IN TESTORF
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-