

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Gemeindevertretung Schwasdorf vom folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Poggelow erlassen:

Präambel

Die Gemeinde Schwasdorf macht für den Ortsteil Poggelow von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch, einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits deutlich geprägt sind, in den Satzungsbereich - 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 Ortsteil Poggelow werden gemäß dem nebenstehenden Lageplan (Maßstab 1 : 2.500) ergänzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundfläche (GR) von Wohngebäuden darf maximal 200 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.

§ 3 Bauweise / Höchstzahl der Wohneinheiten

Wohngebäude sind nur als Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Anpflanzfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweise

- a) Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- b) Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Planzeichnung und der §§ 2 - 4 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.
- c) Die der Ergänzungsfläche 1 zugeordnete Heckenpflanzung auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist in der der Baufertigstellung des ersten der beiden Wohnhäuser folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- d) Der erforderliche Ausgleich für die beiden Ergänzungsflächen erfolgt durch Rücknahme von Innenbereichsflächen in der 11-fachen Flächengröße des benötigten Kompensationsbedarfs.
- e) Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Sollte es erforderlich werden, einen solchen Baum zu beseitigen, ist eine Ausnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- f) Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Abweichungen von diesem Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.