

SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENSEE
NACH § 35 (6) BAUGB

**Außenbereichssatzung
für das Gebiet "Hinterm See 1 bis 4"**

SATZUNGSTEXT

Aufgrund des § 35 (6) BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2017 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für Garten-, Hof- und Gebäudeflächen außerhalb der Baugebiete widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen:

(1) Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 7,5 m. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist mit + 0,00 die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich des jeweiligen Gebäudes.

Bezugspunkt für den Fertigfußboden im Erdgeschossbereich der Gebäude ist der jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung einer waagerechten Bodenplatte für Gebäude, Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Terrassen zulässig. Eine Über- oder Unterschreitung des festgesetzten unteren Bezugspunktes ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(2) Die überbaubaren Flächen ergeben sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung. Die maximal zulässige Grundfläche je Grundstück beträgt 200 m². Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §19 (4) BauNVO)

(3) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Bei Bäumen mit Stammdurchmesser > 50 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) sind Fäll- und größere Rückschnittmaßnahmen erst ab 1. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Alternativ ist nachzuweisen, dass keine Fledermausquartiere vorhanden bzw. vorhandene Fledermausquartiere nicht besetzt sind.

Bei Bäumen mit Höhlen oder Spalten und potenzieller Winterquartier-Eignung für Fledermäuse ist eine fachgutachterliche Kontrolle im Herbst (September/Oktober) zu erfolgen, ob diese besetzt sind. Wenn nicht, ist das Quartier unmittelbar zu verschließen. Wenn ein Besatz vorliegt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Eine Rodung der Stubben ist erst nach Abschluss der Winterruhe der Haselmäuse ab Mai zulässig. Alternativ ist nachzuweisen, dass kein Potenzial für die Haselmaus vorliegt.

Vor Gebäudeabbrüchen ist fachgutachterlich festzustellen, ob sich im Gebäude Fledermausquartiere befinden. Je nach Ergebnis sind ggf. Ausschlusszeiträume für den Abbruch festzulegen.

Um das Vorkommen des o. g. streng geschützten Froschkrautes im Großensee nicht zu gefährden, dürfen von den Grundstücken keine verunreinigenden oder belastenden Stoffe in den See gelangen. Bei Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken darf kein Wasser Richtung See ablaufen können. Ein Abfluss von verunreinigtem Niederschlagswasser z. B. aus offenen Baustellen oder im Rahmen von Havarien (z.B. Feuerlöschwasser) ist zu vermeiden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in der näheren Umgebung des Sees ist so durchzuführen, dass eine nachteilige Beeinflussung des Gewässers vermieden wird.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG

	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GR 200 m ²	maximal zulässige Grundfläche	§ 16 BauNVO
FH 7,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 z.B. +48,26 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 241/75 Flurstücksbezeichnung

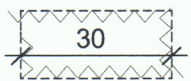
z.B.  Vorhandene Gebäude

 Zukünftig fortfallende Gebäude

 Höhenlinien in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Alle Maße sind in Meter angegeben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



30 m Waldschutzstreifen § 24 (1) LWaldG



50 m Gewässerschutzstreifen § 35 (2) LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet Großensee

HINWEIS

Die Entlassung der Flurstücke 75/18, 241/75, 246, 247, 248 und 249 (Geltungsbereich der Außenbereichssatzung) der Flur 3 Gemarkung Großensee aus dem Landschaftsschutz ist am 21.06.2017 erfolgt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

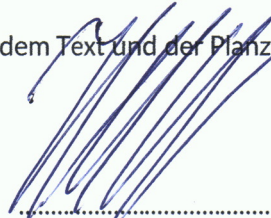
Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 20.04.2017 bis 29.05.2017 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.04.2017 im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 06.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehenden aus dem Text und der Planzeichnung, am 06.07.2017 beschlossen.

Großensee, den 20.07.2017




.....
Bürgermeister

4. Die vorstehenden Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großensee, den 11.09.2017





.....
Bürgermeister

5. Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Außenbereichssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 13.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.09.2017 in Kraft getreten.

Großensee, den 18.09.2017




.....
Bürgermeister