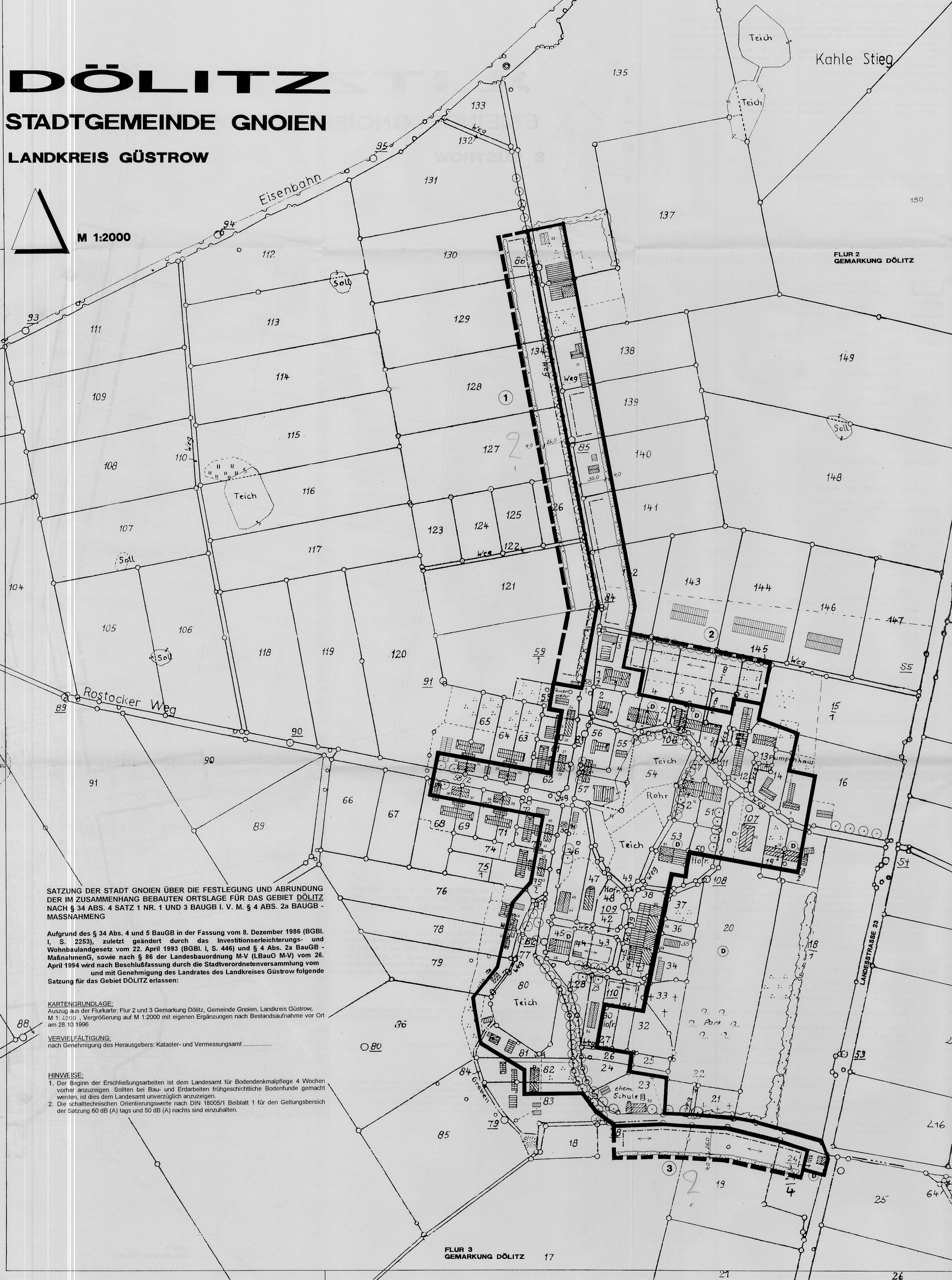
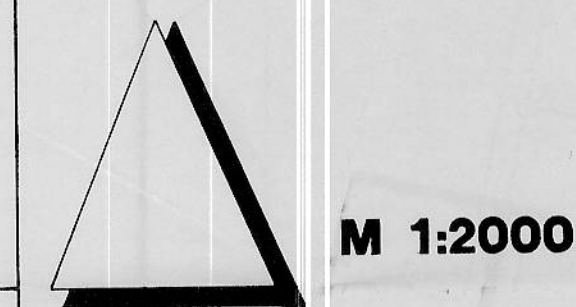


DÖLITZ

STADTGEMEINDE GNOIEN

LANDKREIS GÜSTROW



SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET DÖLITZ NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB I. V. M. § 4 ABS. 2a BAUGB - MASSNAHMENG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 448) und § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG, sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow folgende Satzung für das Gebiet DÖLITZ erlassen:

KARTENGRUNDLAGE:
Auszug aus der Flurkarte: Flur 2 und 3 Gemarkung Dölitz, Gemeinde Gnoien, Landkreis Güstrow, M 1:2000, Vergrößerung auf M 1:2000 mit eigenen Ergänzungen nach Bestandsaufnahme vor Ort am 28.10.1996

VERVIELFÄLTIGUNG:
nach Genehmigung des Herausgebers: Kataster- und Vermessungsamt

HINWEISE:
1. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt unverzüglich anzuzeigen.
2. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/1 Beiblatt 1 für den Geltungsbereich der Satzung 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts sind einzuhalten.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 BauGB umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abzugslinie liegt (Klarstellung).
- (2) Die Klarstellungssatzung dient der räumlichen Trennung des unbeplanten Innenbereiches vom Außenbereich.
- (3) Mittels der Abrundungssatzung werden die in der Karte dargestellten Abrundungsgrundstücke im Außenbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.
- (4) Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde in Kraft.

BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- denkmalgeschütztes Gebäude bzw. Anlage
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

PLANFESTSETZUNGEN

- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage Satzungsbezirk nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Baugrenze
- Firsttrichtung der Hauptdächer
- Nummer der Abrundungsfläche
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Hecken, Sträucher
- Anpflanzgebot Hecken, Sträucher
- Anpflanzgebot für Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG

Auf den einbezogenen Abrundungsstandorten sind ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.

nach § 9 BauGB

- NUTZUNG
 - Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.
 - Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen ausgewiesen sind (§ 19 Abs. 4 BauGB).
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
 - Auf den Grundstücken sind frei in der Wahl des Standortes je 2 heimische Bäume der Qualität HmB 12-14 folgender Arten und deren Kultursorten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
 - Notwendige PKW-Stellflächen sind als befahrbare Rasenflächen auszubilden, zulässige Befestigungen sind Rasenwaben, Pflasterterrassen und Schotterterrassen.
 - Die Hecke am Grundstücksrand zur freien Landschaft ist aus heimischen Gehölzen folgender Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Schneeball	Viburnum opulus

Menge: 1 Stück je qm, Qualität: Str. 60 - 100
 - Mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Bäume und Vegetationsstelle sind besonders während der Bauzeit entsprechend der DIN 18520, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.
 - Abweichend vom Erhaltungsgebot für die Hecke auf dem Flurstück Nr. 59/1 der Flur 2 in der Gemarkung Dölitz ist zulässig, zum Zwecke der Einrichtung einer Zufahrt 5m Hecke zu entfernen. Dabei sind Lücken in den Baumreihen zu bevorzugen.
 - Als Sammelgleichsmaßnahme sind auf dem Grundstück 145 der Flur 2 in der Gemarkung Dölitz 17 Linden (Tilia cordata) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Qualität: HmB 16-18
 - Die Ausgleichsmaßnahmen sind im öffentlichen Bereich spätestens in der ersten Pflanzzeit nach der Genehmigung dieser Satzung und im privaten Bereich spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bis Frühjahr) zu realisieren.

Hinweis:
Als wichtige Sammelgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geplante Wohnbebauung im Bereich Erweiterter und einbezogener Abrundungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG sind außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung Lückenpflanzungen an Wegen, die von Dölitz ausgehen, wie folgt vorzunehmen:
1. beiderseits des Weges nach Boddin, Gemarkung Dölitz, Flur 2, Nr. 88, Art: Quercus robur (Stieleiche), Menge: 24 Stück, Qualität: HmB 16-18
2. auf der Nordseite des Weges nach Kranichhof, Gemarkung Dölitz, Flur 2, Nr. 189, Art: Quercus robur (Stieleiche), Menge: 31 Stück, Qualität: HmB 16-18

nach § 86 Abs. 1 und 4 LBO M-V

- ERDGESCHOSSFUßBODENHÖHE
Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis maximal 1,00 m über der durchschnittlichen Straßenhöhe des dem Grundstück vorgelagerten Straßenabschnittes zulässig.
- DÄCHER
 - Die Hauptdächer sind nur als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig.
 - Für die Hauptdächer ist nur eine Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegeln oder aus Reed zulässig.
- AUSSENWÄNDE
Es sind nur Fassaden aus Putz, Sichtmauerwerk sowie anteilig aus Holz und Glas zulässig.
- NEBENANLAGEN
 - Öl- und Gastanks sind oberirdisch nicht in Vorgärten zulässig. Im Hofbereich sind sie durch Strauchpflanzungen einzugrenzen.
 - Garagen mit einem flachgeneigten Dach sind nur in der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude oder hinter der Bauflucht der Hauptgebäude zulässig.
- EINFRIEDUNGEN
 - Beton- und Metallzäune sind nicht zulässig.
 - Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zum Straßenraum hin abzupflanzen.
 - Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.01.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Gnoiner Stadt- und Landboten“ am
Gnoien, am Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 5.04.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am auf einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie die vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen der Bürger am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung ist geändert worden. Daher hat die Stadtvertretung auf ihrer Sitzung am die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am im „Gnoiner Stadt- und Landboten“.
Gnoien, am Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

montags	7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr
dienstags	7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr
mittwochs	7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr
donnerstags	7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr
freitags	7.00 - 12.00 Uhr

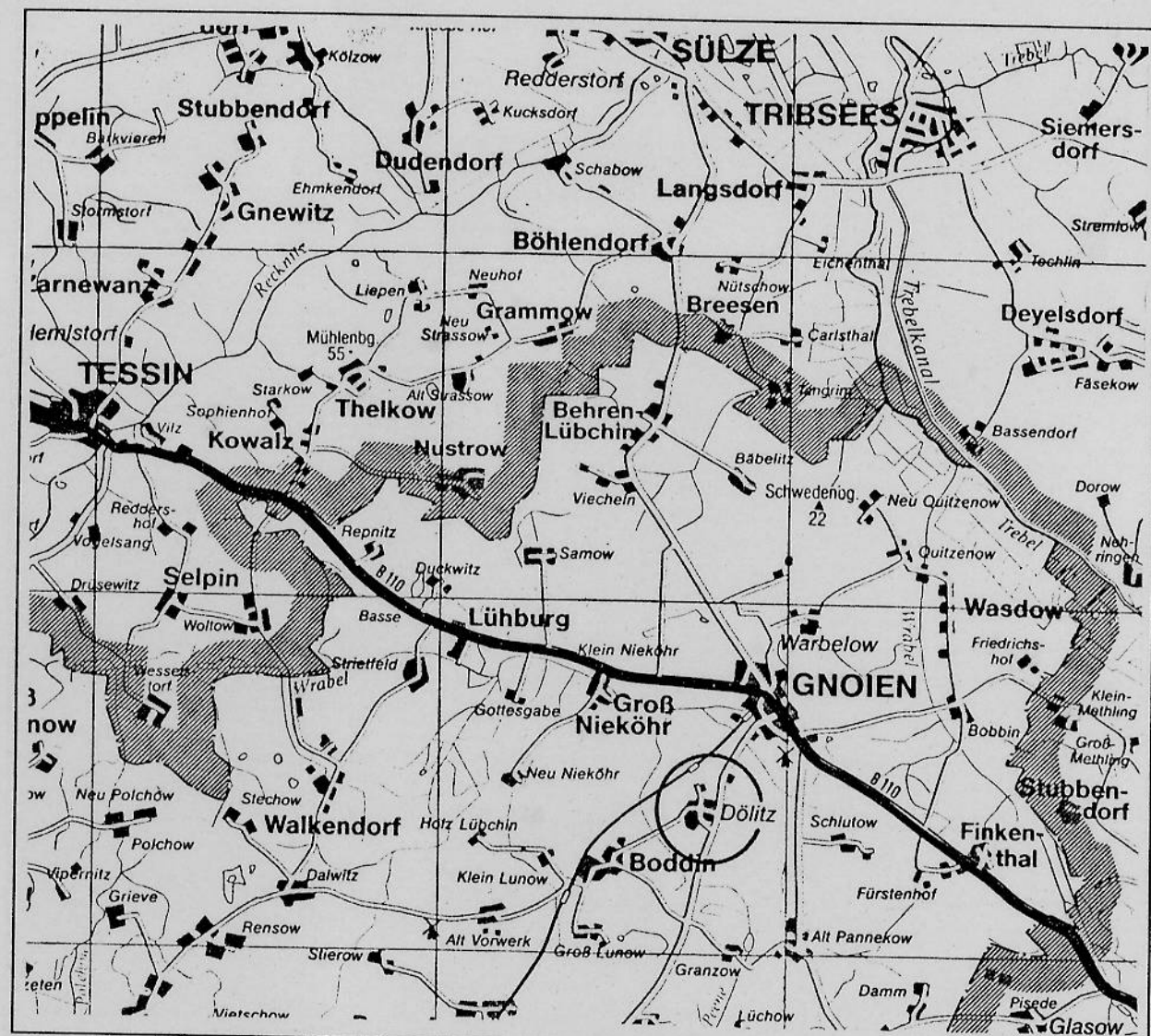
im Amt Gnoien nach § 34 Abs. 5 i.V.m. § 3 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Gnoiner Stadt- und Landboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dölitz wurde von der Stadtvertretung am beschlossen.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34 Abs. 4 BauGB durch den Landrat des Landkreises Güstrow am mit / ohne Auflagen erteilt.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am AZ bestätigt.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dölitz wird hiermit ausgefertigt.
Gnoien, am Bürgermeister
- Die Satzung ist am zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am rechtsverbindlich geworden.
Gnoien, am Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Teterow, am Leiter des Katasteramtes

DÖLITZ

STADTGEMEINDE GNOIEN

LANDKREIS GÜSTROW

PLAN ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE



A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August - Milarch - Straße 1, PF 1129
17001 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 581020 Fax: 0395 / 5810215

Neubrandenburg, im November 1996