

# ZIDDORF GEMEINDE DAHMEN

**SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET ZIDDORF NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1, 3 BAUGB I.V.M § 4 ABS. 2a BAUGB - MAßNAHMENG SOWIE § 86 ABS. 1 UND 4 LBauO M-V**

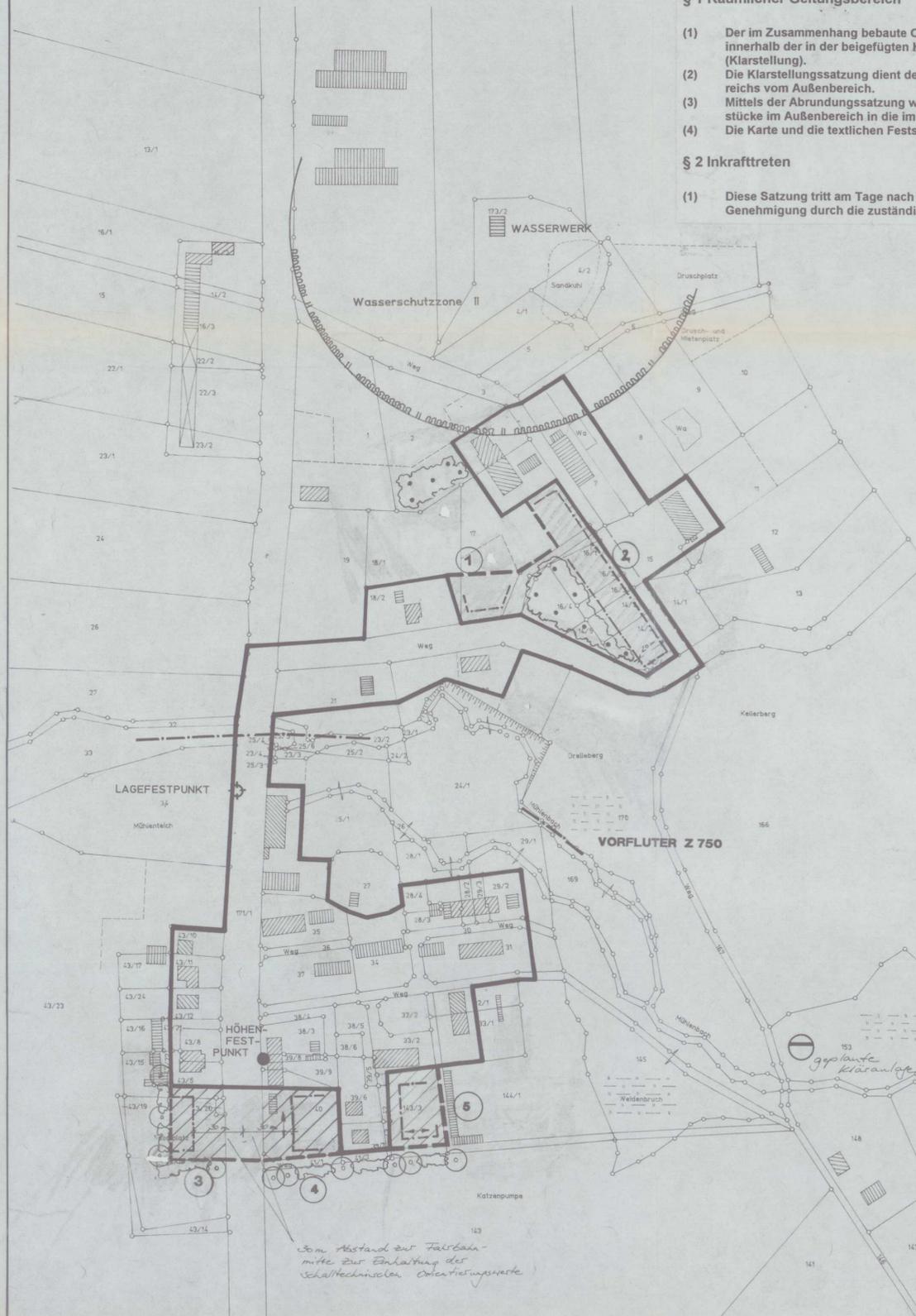
Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) und § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG, sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. GI Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 05.09.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow folgende Satzung für das Gebiet ZIDDORF erlassen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 BauGB umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt (Klarstellung).
- Die Klarstellungssatzung dient der räumlichen Trennung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich.
- Mittels der Abrundungssatzung werden die in der Karte dargestellten Abrundungstücke im Außenbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.
- Die Karte und die textlichen Festsetzungen (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Inkrafttreten

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



## FLUR 2 UND FLUR 3, GEMARKUNG ZIDDORF, GEMEINDE DAHMEN KREIS GÜSTROW

VERVIELFÄLTIGUNG:  
VERVIELFÄLTIGUNG NACH GENEHMIGUNG DES HERAUSGEBER:  
KATASTER- UND VERMESSUNGSAMT DES KREISES GÜSTROW AUSSENSTELLE TETEROW NIELS - STENSEN - STR.2 17166 TETEROW VOM 24.05.1995

KARTENGRUNDLAGE:  
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER. FLURKARTE FLUR 2 UND FLUR 3, GEMARKUNG ZIDDORF, GEMEINDE DAHMEN, KREIS GÜSTROW, M 1: 4000 UND M 1: 1000 VERGRÖßERUNG AUF M 1: 2000 MIT EIGENEN ERGÄNZUNGEN NACH BESTANDSAUFNAHME.

## BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wohngebäude
  - Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Böschung
- PLANFESTSETZUNGEN**
- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB
  - Grenze des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach § 4 Abs.2a BauGB - MaßnahmenG
  - Grenze des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 +3 BauGB
  - Baugrenze
  - Firstrichtung der Hauptdächer
  - Nummer der Abrundungsfläche
  - Anpflanzgebot Gehölzstreifen
  - Erhaltungsgebot Gehölzgruppe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### nach § 9 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG

- NUTZUNG**
  - Für die Abrundungsstandorte 1 und 2 sind die für dörfliche Mischgebiete vorgesehenen Nutzungsarten zugelassen, jedoch ohne Stall- und andere Betriebsgebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und ohne die nach § 5, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
  - Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 im gesamten Geltungsbereich der Satzung festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu bewahren.
  - Auf den Abrundungsstandorten sind Wohngebäude ausschließlich an den Erschließungsstrassen zulässig. Eine Bebauung der rückwärtigen Hof- und Gartenflächen mit Wohngebäuden ist nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist eine zurückgesetzte Bebauung auf dem Standort 2, am außerhalb der Trinkwasserschutzzone II zu bauen.
  - Für die einbezogenen Flächen 3, 4 und 5 sind nur Wohngebäude mit den notwendigen Nebengebäuden zulässig (§ 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG).
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**
  - Im Satzungsbereich ist der vorhandene Baumbestand, auch hochstämmige Obstgehölze, zu erhalten.
  - Auf den Baugrundstücken sind mit Abschluß der Baumaßnahme je Grundstück mindestens zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von 6 m<sup>2</sup> freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern.
  - Zur Einbeziehung der Abrundungsgrundstücke 3, 4 und 5 am südlichen Dorfrand in die umgebende Landschaft ist eine 3 m breite Gehölzpflanzung, bestehend aus Bäumen und Sträuchern an der Südseite des Weges östlich der B 108 (Flurstücke 41/1, 41/2 und 144/1) und innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbegrenzung des Flurstückes 43/18 anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist mit einer Strauchreihe von 1 Strauch/m<sup>2</sup> und einem Baumabstand in der Reihe von 8-10 m zweireihig entsprechend folgender Artenliste anzulegen:

<b>Artenliste Bäume:</b>			
Kastanie	Aesculus hippocastanum	Birke	Betula pendula
Feldahorn	Acer campestre	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus patraea
Vogelkirsche	Prunus avium	Wildapfel	Malus sylvestris
Eberesche	Sorbus aucuparia	Walnuß	Juglans regia

<b>Artenliste Sträucher:</b>			
Hartriegel	Cornus sanguinea	Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa	Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus	Wolliger Schneeball	Biburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea	Ohrweide	Salix aurita
Flieder	Syringa vulgaris		

### nach LBauO M-V § 86 Abs.1 und Abs.4

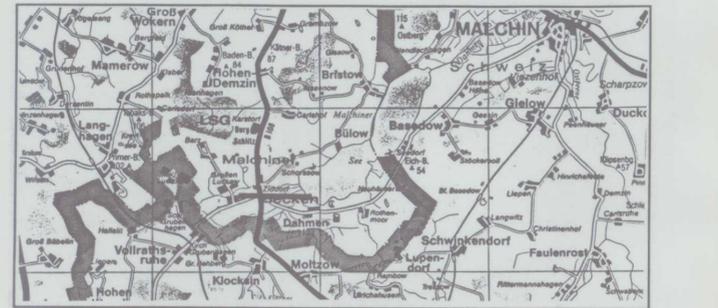
- Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Es ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe bis maximal 0,50 m über OK Erschließungsstraße zulässig.
- Dächer**  
1. Die Hauptdächer der neu zu errichtenden Gebäude sind nur als geneigte Sattel- oder Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig.  
2. Es ist nur eine Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Betonachsteinen oder Tondachziegeln und Reet zulässig.
- Außenwände**  
Zulässig sind nur Fassaden aus Putz, Mauerwerk sowie Holz- und Glasteilen. Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind unzulässig.
- Nebenanlagen**  
1. Öl- und Gas tanks sind oberirdisch in Vorgärten nicht zulässig. Im Hofbereich sind sie durch Strauchpflanzungen einzugrünen.  
2. Garagen und andere Nebengebäude sind nicht in der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude zulässig, sondern in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt.  
3. Carports sind zulässig.
- Einfriedigungen**  
1. Beton- und Metallzäune sind nicht zulässig.  
2. Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zum Straßenraum abzupflanzen.  
3. Einfriedigungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretersitzung hat auf ihrer Sitzung am 5.07.1995 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an ortsüblichen Bekanntmachungstafeln im Amt Teterow Land in der Zeit vom 10.07.1995 bis zum 24.07.1995.  
Dahmen, den 24.07.1995 Bürgermeister
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 14.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dahmen, den 24.07.1995 Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Karte und dem Text, sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 25.07.1995 bis zum 28.08.1995 während folgender Zeiten im Amt Teterow Land zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen:  
dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr  
donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr  
freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.07.1995 bis zum 24.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dahmen, den 28.08.1995 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersitzung hat am 28.09.1995 die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dahmen, den 28.09.1995 Bürgermeister
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ziddorf, bestehend aus der Karte und dem Text sowie der Begründung, wurde von der Gemeindevertretersitzung am 28.09.1995 beschlossen.  
Dahmen, den 28.09.1995 Bürgermeister
- Die von der Gemeindevertretersitzung beschlossene Satzung wurde mit Schreiben vom 12.03.1996 dem Landrat des Landkreises Güstrow zur Genehmigung eingereicht. Wegen des Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB - öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats und des Verstoßes gegen das Abwägungsgebot im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB wurde die Genehmigung der Satzung versagt.  
Dahmen, den 10.04.1996 Bürgermeister
- Die Verstöße gegen das Abwägungsgebot wurden durch die Überarbeitung der Satzung entsprechend der in den Stellungnahmen vorgebrachten Belange behoben. Die Gemeindevertretersitzung hat am 23.05.1996 erneut den Entwurf der Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ziddorf, bestehend aus der Karte und dem Text, sowie der Begründung, zur öffentlichen Auslegung bekannt gemacht und die Satzung bestimmt. Der Auslegungsbescheid ist in der Zeit vom 17.06.1996 bis zum 2.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dahmen, den 2.07.1996 Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat die Satzung, bestehend aus der Karte und dem Text, sowie der Begründung, in der Zeit vom 3.07.1996 bis zum 6.08.1996 während folgender Zeiten im Amt Teterow Land zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen:  
montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr  
mittwochs von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
donnerstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr  
freitags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 17.06.1996 bis zum 2.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dahmen, den 7.08.1996 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger am 5.09.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dahmen, den 6.09.1996 Bürgermeister
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ziddorf, bestehend aus der Karte und dem Text sowie der Begründung, wurde von der Gemeindevertretersitzung am 5.09.1996 beschlossen.  
Dahmen, den 6.09.1996 Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG durch den Landrat des Landkreises Güstrow am 18.04.98 AZ 61/200/98 mit Auflagen teilweise erteilt.  
Dahmen, den 15.05.1997 Bürgermeister
- Die Auflagen wurden durch den Landrat am 23.02.98 AZ 61/200/98 bestätigt.  
Dahmen, den 16.05.97 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersitzung hat am 15.05.1997 auf ihrer Sitzung beschlossen, daß der Geltungsbereich der Abrundungssatzung unverändert der ist, der in der Planfassung der 2. Auslegung (Stand 2.07.1996) dargestellt ist. Die Karte ist korrigiert und die Satzung erneut zur Teilgenehmigung eingereicht.  
Dahmen, den 20.05.97 Bürgermeister
- Die Teilgenehmigung für die Abrundungsfläche 3 und den Geltungsbereich wurde durch den Landrat des Landkreises Güstrow am 23.02.98 AZ 61/200/98 mit/ohne Auflagen erteilt.  
Dahmen, den 26.02.98 Bürgermeister
- Die Auflagen wurden durch den Betreffsbescheid der Gemeindevertretersitzung vom 25.09.98 bestätigt.  
Dahmen, den 26.02.98 Bürgermeister
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Ziddorf wird hiermit ausgearbeitet.  
Dahmen, den 05.03.98 Bürgermeister
- Die Satzung ist am 21.03.98 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 23.03.98 rechtsverbindlich geworden.  
Dahmen, den 23.03.98 Bürgermeister

**ZIDDORF**  
GEMEINDE DAHMEN  
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

B 213