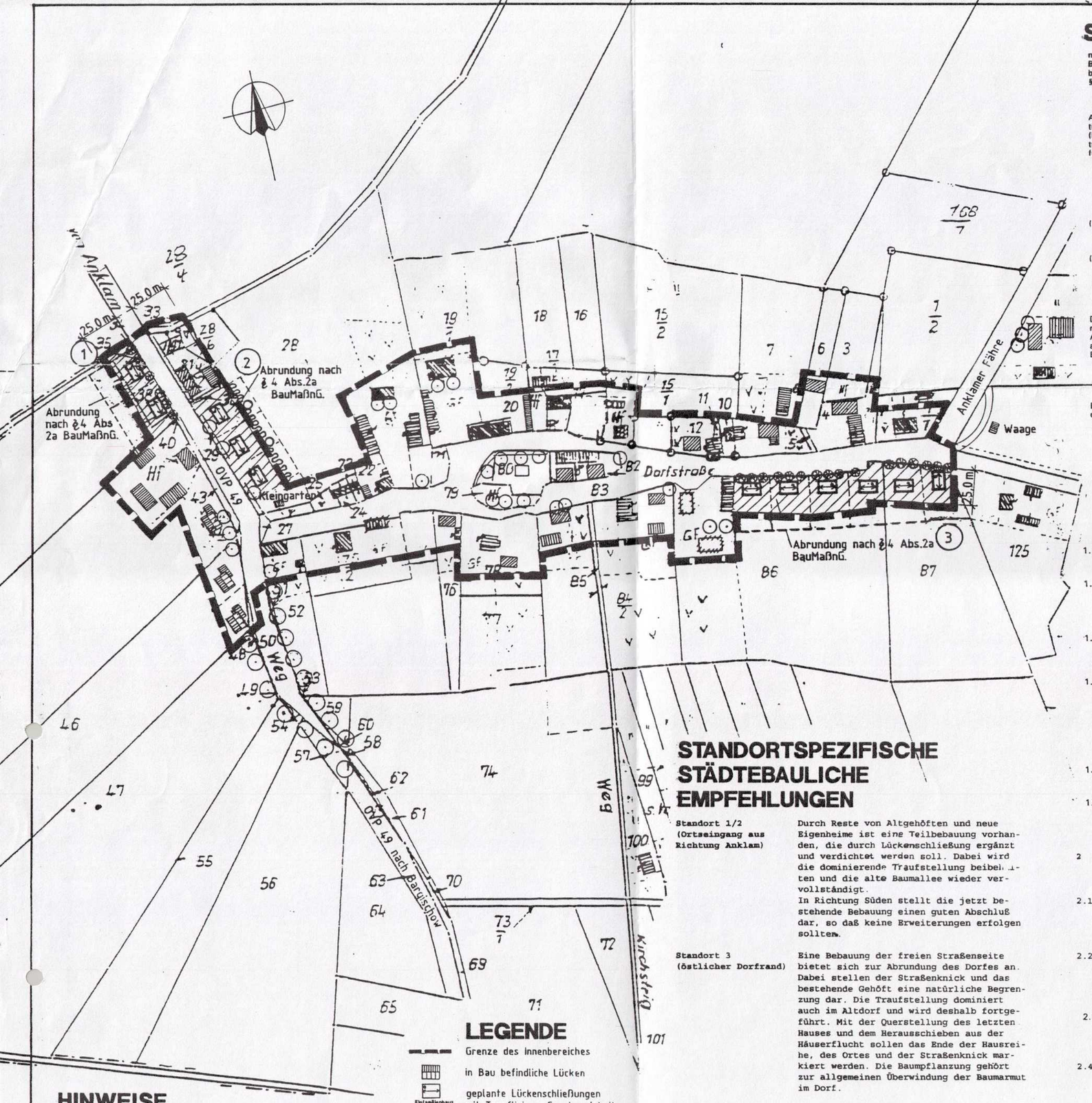

SATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG der Gemeinde Bargischow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gnevezin, einschließlich gestalterischer Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I 1993, S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.5.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte (Teil A) mit dem Text (Teil B) sind Bestandteile der Satzung.

§ 2

Rechtsfolgen

Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB und den mit dieser Satzung getroffenen Festsetzungen. Dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnanhmeG nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

FESTSETZUNGEN TEXT (TEIL B)

1.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO).

1.2 Nach BauNVO § 16 Abs 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis Dachhaut.

1.3 Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude

1.4 Für die auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG über § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinzu einbezogenen Flächen ist als Ausgleichsmaßnahme die Versiegelung je Eigenheim feldseitig an der rückwärtigen Grenze über die gesamte Grundstücksbreite eine 3 m tiefe Hecke lt. Pflanzschema vom Bauherrn anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Als Alternative können auch einheitlich für alle Grundstücke straßenseitig 3 kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden.

1.5 Alle Bäume mit einem Stammumfang > 0,50 m bei 1,30 m Höhe u. G. haben Bestandsschutz, sind also zu pflegen und zu erhalten.

1.6 Die Befestigung von Flächen auf Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Beläge, wie weitfugiges Pflaster oder Rasengittersteine u. ä., ausgeführt werden.

2 **Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB auf der Grundlage der LBauO M-V § 86**

2.1 Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1 : 1,15 und ein Satteldach oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52 ° haben. Reetdächer sind möglich.

2.2 In Anpassung an die vorhandenen Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz- oder als Sichtmauerwerk auszuführen und die Farbe sowie die Struktur des Putzes bzw. der Steine und deren Format zu bestimmen. Das trifft auch für Fachwerk zu.

2.3 Gasbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig. Antennen sind an der Straßenfront nur zulässig, wenn dies zum Empfang unabdingbar erforderlich ist.

2.4 Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

STANDORTSPEZIFISCHE STÄDTEBAULICHE EMPFEHLUNGEN

Standort 1/2 (Ortseingang aus Richtung Anklam)

Durch Reste von Altgehöften und neue Eigenheime ist eine Teilbebauung vorhanden, die durch Lückenschließung ergänzt und verdichtet werden soll. Dabei wird die dominierende Traufstellung beibehalten und die alte Baumallee wieder vervollständigt.
In Richtung Süden stellt die jetzt bestehende Bebauung einen guten Abschluß dar, so daß keine Erweiterungen erfolgen sollten.

Standort 3 (östlicher Dorfrand)

Eine Bebauung der freien Straßenseite bietet sich zur Abrundung des Dorfes an. Dabei stellen der Straßenknick und das bestehende Gehöft eine natürliche Begrenzung dar. Die Traufstellung dominiert auch im Altdorf und wird deshalb fortgeführt. Mit der Querstellung des letzten Hauses und dem Herausschieben aus der Häuserflucht sollen das Ende der Hausreihe, des Ortes und der Straßenknick markiert werden. Die Baumpflanzung gehört zur allgemeinen Überwindung der Baumarmut im Dorf.

LEGENDE

- Grenze des Innenbereiches
- in Bau befindliche Lücken
- geplante Lückenschließungen mit Traufline u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung (Einfamilienhaus, Doppelhaus)
- Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- unverbindliche Parzellierungslinie
- Baulinie
- vorhandener Baum oder Hecke
- geplante Hecke } Ausgleichsmaßnahmen
- geplante Bäume } Ausgleichsmaßnahmen

HINWEISE

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese § 11 Abs. 1 und 2 des DschG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.6.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 6.6.95 bis zum 21.6.95 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Bargischow.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 7.8.95 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 13.10.95 bis 12.11.95 hinreichend lange nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.09.95 bis zum 11.10.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.3.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 9.5.96 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gnevezin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 9.5.96 beschlossen.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 246 a BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 20.8.96 AZ: ..... mit/ohne Auflagen erteilt. 61.1/03-03.04.96

Bargischow, 18.11.96 Siegel Bürgermeister

8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am ..... bestätigt.

Bargischow, Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

Bargischow, 18.11.96 Siegel Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der ständigen Einsichtnahme in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde auf Geltendmachung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.10.96 rechtsverbindlich geworden.

Bargischow, 18.11.96 Siegel Bürgermeister

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.
Keine Vermessungsgenauigkeit!

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG

GNEVEZIN / KREIS OSTVORPOMMERN

M 1 : 2000	April 1996		Bearbeiter
			Blatt-Nr.