



### STANDORTSPEZIFISCHE STÄDTEBAULICHE EMPFEHLUNGEN

**Standort 1 (Alte Sandgrube)**  
Gegenüber dem Landtechnikstandort am westlichen Ortsrand soll durch eine straßenbegleitende Bebauung in Traufstellung die Ortseingangssituation grundlegend verbessert werden. Es handelt sich dabei um Brachflächen einer ehemaligen Sandgrube. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß Teilflächen verfüllt wurden. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind erforderlich. Straßenbäume (jeweils an den Grundstücksgrenzen) sollen den dörflichen Charakter und die Geschlossenheit der Dorflage unterstützen.

**Standort 2 (An der Gärtnerei)**  
Die ursprüngliche bauliche Nutzung als Gärtnerei und Wasserwerk ging verloren und könnte jetzt durch Eigenheime ersetzt werden. Durch die Giebelstellung, die eine Besonnung beider Längsfronten sichert, wird eine deutliche Abgrenzung zum Altdorf erreicht und die Siedlungserweiterung betont. Im Interesse der Umwelt wird eine alleebaartige Baumpflanzung an der Straße vorgeschlagen.

**Standort 3 (Friedhofsweg)**  
Die ursprüngliche Bebauung ist insbesondere durch den Abbruch von Ställen und Scheunen verloren gegangen. Die alte bauliche Ordnung von Dreiseithöfen ist nicht wiederherstellbar. Für die Neubebauung wird eine Traufstellung empfohlen. Am Friedhof sind trennende Grünstreifen zu den Wohngrundstücken zu beachten. Das alte Bauernhaus ist durch eine hinreichend breite Baulücke in die Bebauung einzubeziehen. Einfassende Fliederhecken könnten diese Absicht wirksam unterstützen.

## FESTSETZUNGEN TEXT (TEIL B)

- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO).
  - 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 Erdschoßhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis Dachhaube.
  - Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude.
  - Für die auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßN über § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinaus einbezogenen Flächen ist als Ausgleich für die Versiegelung je Eigenheim
    - am Standort 1: straßenseitig auf dem Grundstück oder im Straßenraum vor dem Grundstück bzw. im Gemeindegebiet sind je 3 kleinkronige einheimische Laubbäume (SIU > 12 x, 3x verpfl.) vom Bauherrn zu pflanzen
    - am Standort 2: ackerseitig an der Grundstücksgrenze eine 3 m tiefe Hecke über die gesamte Grundstücksbreite oder wie am Standort 1 3 kleinkronige Bäume straßenseitig anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
  - Alle Bäume mit einem Stammumfang > 0,50 m bei 1,30 m Höhe u. G. haben Bestandsschutz, sind also zu pflegen und zu erhalten.
  - Die Befestigung von Flächen auf Grundstücken ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sollten als wasserdurchlässige Beläge, wie weitflüchiges Pflaster oder Rasengittersteine u. ä., ausgeführt werden.
- Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB auf der Grundlage der LBauO M-V § 86**
  - Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß mit einem Seitenverhältnis größer 1 : 1,15 und ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52 ° haben. Reetdächer sind möglich.
  - 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.
  - 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.
  - Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.

## 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 Ortsteile Woserow, einschließlich gestalterischer Festsetzungen gemäß § 86 LBauO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der letztgültigen Fassung aufgrund des Investitionsförderungs- und Wohnzulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.05.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

- § 1  
Räumlicher Geltungsbereich
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
  - Die beigefügte Karte (Teil A) mit dem Text (Teil B) sind Bestandteil dieser 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-MaßnahmeG nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3  
Inkrafttreten

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

## HINWEISE

- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
- Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skeletreste, 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.
- Bei Bebauung des Standortes A 2 muß vorher die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen erfolgt sein. Die Brunnen sind zu verfüllen.
- Der Dorfteich mit der angrenzenden Niederung gilt als Biotop und ist damit ein zu schützender Natursum.
- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## LEGENDE

- Grenze des Innenbereiches
- in Bau befindliche Lücken
- geplante Lückenschließungen mit Trauflinie u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
- Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- unverbindliche Parzellierungslinie
- Baulinie
- vorhandener Baum oder Hecke
- geplante Hecke
- geplante Bäume
- Möglichkeit von Bodendenkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.5.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 6.6.95 bis zum 29.6.95 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Bargischow.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 3.8.96 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 12.10.95 bis 17.11.95 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 25.10.95 bis zum 17.11.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.5.96, 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 5.5.96 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 Woserow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 25.5.96 beschlossen.

Bargischow, den 14.6.96 Siegel Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 246 a BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 19.08.96 ohne Auflagen erteilt.

Bargischow, 19.11.96 Siegel Bürgermeister

8. Die Auflagen wurden durch die satzungserheblichen Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 19.11.96 erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 23.03.96 bestätigt.

Bargischow, 19.11.96 Siegel Bürgermeister

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

Bargischow, 19.11.96 Siegel Bürgermeister

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

## GENEHMIGUNGSFASSUNG

**ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG**

WOSEROW / KREIS OSTVORPOMMERN

M 1 : 2000 April 1996 Blattnr.



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