Gemeinde Gielow

Landkreis Demmin / Amt Malchin Land

ORTSTEIL GIELOW

Satzung der Gemeinde Gielow über die Klarstellung, Abrundung und erweiterte Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für den Ortsteil Gielow

Aufgrund des § 34 Absatz 4, Satz 1, Nr.1, 3 und Absatz 5 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I, Seite 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL I, S. 446) und § 4 Absatz 2a BauGB - Maßnahmen G sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V vom 26.04.1994) in Verbindung mit § 246a BauGB wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Gielow vom . . . . . , und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung für den Ortsteil Gielow erlassen.

§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

(2) Die Klarstellung dient der räumlichen Trennung des unbeplanten Innenbereiches vom Außenbereich.

(3) Mittels Abrundung werden die in der Planzeichnung dargestellten Grundstücke im Außenbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.

(4) Bestandteil der Satzung sind: Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textliche Festsetzungen

§ 2 INKRAFTTRETEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . . . . . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Veröffentlichung im „Malchiner Generalanzeiger".

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist auf der öffentlichen Gemeindevertretersitzung am . . . . . in Gielow durchgeführt worden.

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am . . . . . beschlossen, den Entwurf der Satzung öffentlich auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Malchiner Generalanzeiger".

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom . . . . . bis zum . . . . . während folgender Zeiten: Montag - Freitag von 8.00 - 11.30 Uhr und Dienstag von 14.00 - 17.30 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom . . . . . bis zum . . . . . durch Aushang sowie durch Veröffentlichung im „Malchiner Generalanzeiger" bekanntgemacht worden.

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

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

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am . . . . . geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am . . . . . wird als richtig bescheinigt. Die gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen worden. Hinsichtlich der lagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 3.875 vorliegt. Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit dringend zu empfehlen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Demmin, den . . . . . Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Gielow, bestehend aus den Planzeichnungen zur Klarstellung und Abrundung und den Begründungen wurde von der Gemeindevertretung am . . . . . beschlossen.

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr.1,3 und Abs. 5 BauGB sowie § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen G vom Landrat des Kreises Demmin am . . . . . AZ: . . . . . mit / ohne Auflage erteilt.

   Gielow, den . . . . . Bürgermeister

10. Die Auflage wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom . . . . . erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Demmin am . . . . . AZ: . . . . . bestätigt.

    Gielow, den . . . . . Bürgermeister

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

    Gielow, den . . . . . Bürgermeister

12. Die Satzung ist am . . . . . zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht worden, gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und die Rechtsfolge hingewiesen worden. Die Satzung ist am . . . . . rechtsverbindlich geworden.

    Gielow, den . . . . . Bürgermeister

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.
3. Unmittelbar nach Fertigstellung sind Wohn- und Gewerbegrundstücke gemäß geltender Regelungen zur Abfallbeseitigung anzumelden.

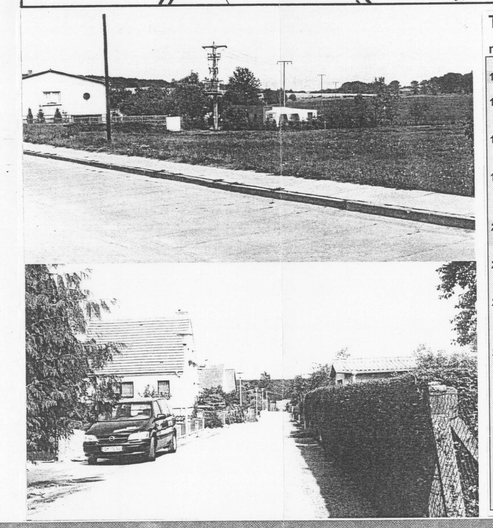
Karten:

1. Flurkarte - Gemarkung Gielow, OT Gielow, Landkreis Demmin, Flur 1 und Flur 2, M 1 : 2000
2. Auszug aus der Flurkarte - Gemarkung Gielow, OT Gielow, Landkreis Demmin, Flur 3, M 1 : 3875, Vergrößerung auf M 1 : 2000
3. Auszug aus der Flurkarte - Gemarkung Gielow, OT Gielow, Landkreis Demmin, Flur 3, Sonderzeichnungen M 1 : 1000, Verkleinerung auf 1 : 2000
4. Auszug aus der Flurkarte - Gemarkung Gielow, Ort Gielow, Landkreis Demmin, Flur 4, M 1 : 3875, Vergrößerung auf 1 : 2000
5. Auszug aus der Flurkarte - Gemarkung Gielow, OT Gielow, Landkreis Demmin, Flur 4, Sonderzeichnung M 1 : 1000, Verkleinerung auf M 1 : 2000
6. Eigene nicht eingemessenen und nachrichtlich übermittelte Ergänzungen

Vervielfältigung nach Genehmigung des Herausgebers:

Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Demmin

Ort: 17109 Demmin
Straße: Adolf-Pompe-Straße 12 - 15
vom: . . . . . .



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. NUTZUNG

1.1 Für die Abrundungsstandorte sind ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.

1.2 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ wird 0,3 festgelegt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

1.3 Wohngebäude sind ausschließlich an den Erschließungsstraßen zulässig. Eine Bebauung der rückwärtigen Hof- und Gartenflächen mit Wohngebäuden ist nicht zulässig.

2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9/1/20 BauGB)

2.1 Im Satzungsbereich ist der vorhandene Baumbestand, außer Obstgehölze, zu erhalten.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen werden auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen auf der Grundlage von Anlage 1 zum Erläuterungsbericht nach Abschluß der Baumaßnahme durchgeführt.

2.2.1 Durch den privaten Bauherrn sind im Bereich der Abrundung 2 und 3 (nach § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) auf seinem Grundstück entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, freiwachsende Hecken in einer Breite von 3m anzulegen sowie ein Rotdornbaum an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu pflanzen.

2.2.2 Im Rahmen des erforderlichen Ausgleiches übernimmt die Gemeinde die Sanierung des Teiches (Bornbruch) im Wert von 24.000,00 DM.

nach LBauO M-V § 4, § 5 Abs. 1 und § 86 Abs. 1 und Abs. 4

1. § 4 - BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE MIT GEBÄUDEN

1.1 Es ist eine angemessene Breite der Grundstücke an der Dorfstraße und an den befahrbaren Wegen entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zu sichern, um die Zufahrt und einen dem dörflichen Charakter entsprechenden Siedlungsabstand zu gewährleisten.

1.2 Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten, die den Vorschriften der LBauO M-V oder anderer Gesetze und Vorschriften zuwiderlaufen.

2. § 5 Abs. 1 - ZUGÄNGE UND ZUFAHRTEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

2.1 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- und Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu gewährleisten.

2.2 Der Durchgang muß mindestens 1,25m breit sein und darf durch Einbauten nicht beengt werden.

3. § 86 Abs. 1 und 4 - ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Gebäudeabmessungen entsprechend § 34

3.2 Traufhöhe

3.2.1 Es ist eine Traufhöhe bis maximal 3,50m über dem natürlichen Gelände zulässig.

3.3 Dächer

3.3.1 Die Hauptdächer sind nur mit einer Dachneigung von 35 - 48 ° zulässig. Der Querschnitt der Dächer muß symmetrisch sein.

3.3.2 Walmdächer sind nicht zulässig.

3.3.3 Für die Hauptdächer ist nur eine Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zulässig.

3.3.4 Dachausbauten werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

3.3.5 Die Belichtung der Dachausbauten soll vorzugsweise über Giebelfenster erfolgen. Desweiteren sind maximal 2 Dachflächenfenster oder 2 Gauben gleichen Types je Dachseite zulässig. Die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf nicht größer als die halbe zugehörige Fassadenbreite sein.

3.4 Nebenanlagen

3.4.1 Oberirdische Öl- oder Gastanks sind in Vorgärten nicht zugelassen. Im Hofbereich sind sie durch Strauchpflanzung einzugrünen.

3.4.2 Garagen mit einem flach geneigtem Dach sind in der straßenseitigen Baufluchtder Hauptgebäude nicht zulässig.

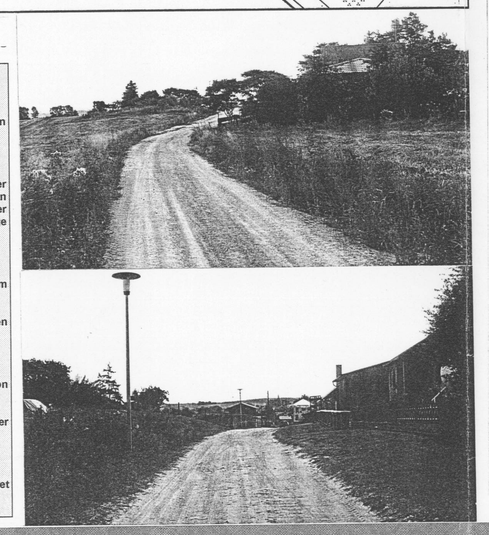
3.5 Einfriedungen

3.5.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sollen eine Höhe von maximal 1,20m nicht überschreiten.

3.5.2 Maschendrahtzäune sind zum Straßenraum mit Stauden, Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

3.6 Vorgärten

3.6.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen verwendet werden, sie sind gärtnerisch zu gestalten.



TEIL A - PLANZEICHNUNG

LEGENDE :

BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wohngebäude
- Neben- und Wirtschaftsgebäude
- nachrichtliche übernommene bzw. v. Ort ergänzte Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Landes-, Kreis- und sonstige Erschließungsstraßen und -wege
- Bahnanlagen
- Böschung (nicht eingemessen)
- Markanter Baum bzw. Neuanpflanzung (nicht eingemessen)
- Strauch und Schutzpflanzung (nicht eingemessen)
- Obst
- Gartenland
- Energiefreileitung (Verlauf nicht eingemessen)
- Trinkwasserschutzzonen
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: LSG (nachrichtl. Übernahme aus dem FLNPL)
- 50m 50m Richtfunkstrecke
- Gedenkstein
- A RW Anschlußpunkt Regenwasserentsorgung
- A SW Anschlußpunkt Schmutzwasserentsorgung
- A WV Anschlußpunkt Wasserversorgung
- Eltversorgung

DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

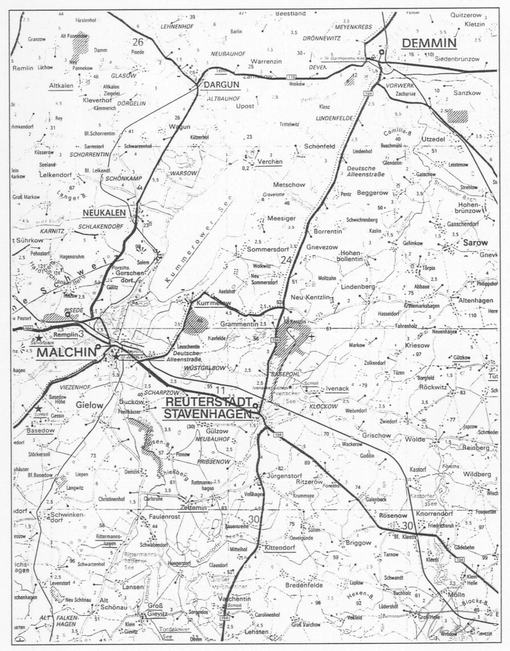
- mögliche Bebauung mit Firstrichtung

PLANFESTSETZUNGEN

- Grenzen des Geltungsbereiches der im Zusammenhang bebauten Ortslage
- Außenbereich im Innenbereich
- Abrundung
- Wasserfläche / Grünfläche
- Baulinie
- Darstellung einiger Standorte für Ausgleichsmaßnahmen, sh. auch Anlage 1 zum Erläuterungsbericht
- 35 - 48° zulässige Dachneigung
- I zulässige Geschossigkeit

Gemeinde Gielow **GIELOW** Amt Malchin-Land

Plan zur Satzung
über Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage



Blattgröße: 113,4 x **84,1cm**
Maßstab: 1 : 2.000
Datum: 30.10.92

Bearbeitungsstand: FÜR ANLEGUNG 14.09.94 - GB

Architekten Hoffmann-Jansen-Thiele / Fritz-Reuter-Straße 15/ 17033 Neubrandenburg / Tel.:0395 * 566661-43 / Fax:0395 * 566661-44