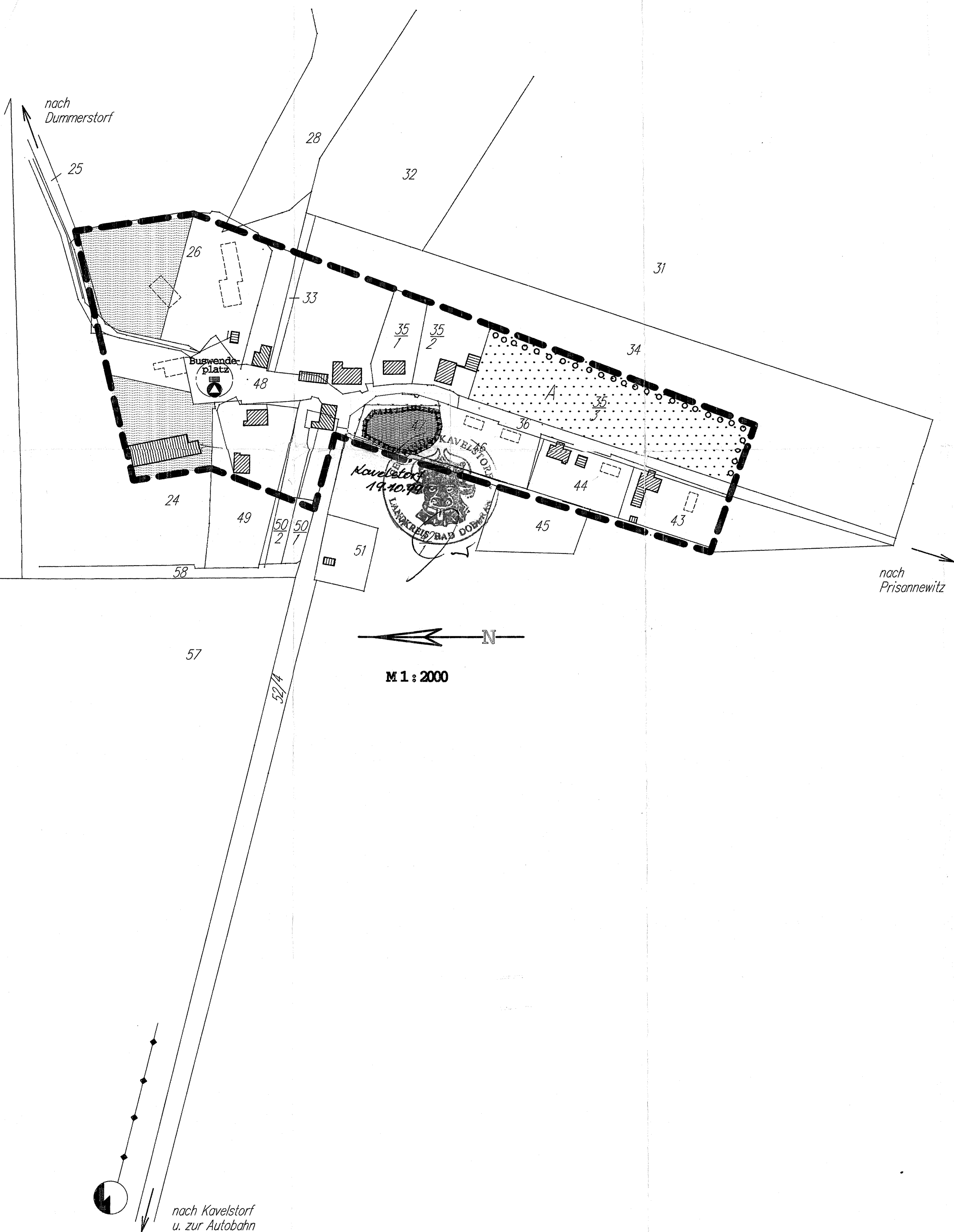


Satzung der Gemeinde Kavelstorf

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz

-ABRUNDUNGSSATZUNG- für die Ortslage Griebnitz



Kartengrundlage : Vermessungsbüro Fiebig & Partner
18057 Rostock, Schonenfaherstr. 7

SATZUNG DER GEMEINDE KAVELSTORF

für die Ortslage GRIEBNITZ über

- 1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- 2. die Abrundung des Gebietes unter Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken (§ 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmengesetz).

Aufgrund des § 34 Abs 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 06. Dezember 1966 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 Abs 2 a des BauGB-Maßnahmengesetzes vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 469) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.12.1999 mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung für die Ortslage Griebnitz erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzung für Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs 4 S.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmengesetz werden folgende Festsetzungen für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmengesetz (Abrundungsflächen A) getroffen:

- 1. Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.
 - 2. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das II. Vollgeschoss ein ausgebauter Dachgeschoss ist.
 - 3. Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppeldachdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
 - 4. Die Neubauten sind mit Firstrichtung rechtwinklig zur Straße zu errichten, wodurch die Hauptdachflächen nach Süd-Südwest ausgerichtet sind und somit den Betrieb von Solaranlagen für die Warmwasserbereitung oder zur Heizungsunterstützung zu nutzen.
 - 5. Hausmüll und hausnützliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Grundstücke besteht Anschluss- und Benutzungszwang.
 - 6. Trinkwasserschutzgebiet.
- Gemäß § 8a Abs 1 Satz 5 BNatSchG werden folgende Festsetzungen für die Abrundungsflächen nach § 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmengesetz (Abrundungsflächen A) getroffen:

- 7. Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftsbau sind auf den Grundstücken entlang den Grundstücksgrenzen zum Oststrand eine Hecke mit Überhüllern in einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Weißdorn, Haselnuss, Heckenrose mit Pflege- und Anwachsgarantie), 3-reihig in folgender Pflanzqualität zu pflanzen und zu pflegen: Sträucher 3 x verpflanzt 60 - 100 cm; Heister 3 x verpflanzt 150 - 200 cm. Weiterhin sind pro Grundstück mind. 3 großkronige Bäume 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg - Vorpommern in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Abrundungsflächen A (§ 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmengesetz)
- Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche - Bestand (Feuerlochteich)
- vorhandene Bebauung
- Ruinen
- Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
- Pflanzgebot für Hecken (§ 9 Abs 1 Nr. 23a BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- Transformatorstandort u. oberirdische 0,4 kV-Leitung
- Abfall, Recyclingcontainer

HINWEISE

- 1. Großgehölze sind aufgrund der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Doberan geschützt. Gemäß § 4 Abs 1 des i. NatG M-V i.V. mit § 18 BNatSchG sind Allen und einsatzige Baumreihen im Satzungsbereich geschützt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Ausnahmen erteilt die untere Naturschutzbehörde.
- 2. Bei einer Bebauung sind aus archaischer Sicht jederzeit während der Bauarbeiten Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Rinde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs 12 u. 3) Gemäß § 6 Abs 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.
- 3. Im Bereich der 0,4- kV- Leitung sind die Sicherheitskorridore zu beachten. Bei Nichterhaltung der Sicherheitsabstände trägt die Kosten der Baufreimachung der Verursacher.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE KAVELSTORF FÜR DIE ORTSLAGE GRIEBNITZ NACH § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmeng

INHALT UND ZIEL DER SATZUNG

Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen zum einen für die Bereiche, die in der Vergangenheit bebaut waren und bedingt durch verschiedene Umstände verfallen sind und jetzt nur noch als Ruine existieren und zum anderen für die Bereiche, die bisher unbebaut waren und zur Lückenbebauung bzw. Abrundung in den Innenbereich einbezogen werden. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Griebnitz der Gemeinde Kavelstorf klarstellend nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt. Gleichzeitig werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung dieses Gebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Über § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 1 hinaus werden nach § 4 Abs 2a BauGB-Maßnahmeng Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Dies erfolgt allerdings ausschließlich für Wohngebäude um einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten.

Im Geltungsbereich dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung der in dieser Satzung getroffenen Festsetzungen nach § 34 Abs 1 bis 3 BauGB beurteilt.

Die Satzung soll der Gemeindevertretung, dem Bauamt des Amtes Warnow- Ost in Dummerstorf und besonders der unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Ortslage Griebnitz der Gemeinde Kavelstorf dienen und damit eine Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche, die bisher unbebaut waren und zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen werden. Mit Inkrafttreten der Satzung werden diese Außenbereichsflächen in den Geltungsbereich einbezogen und sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

CHARAKTERISIERUNG DER ORTSLAGE GRIEBNITZ

Die Ortslage "Griebnitz" existiert seit über 1000 Jahren als Siedlung. Griebnitz ist ca. 1 km von Kavelstorf entfernt und von diesem durch die Autobahn getrennt. Griebnitz ist ein kleiner bäuerlich geprägter Ort mit einem Kerngebiet und einer Reihe verstreut angeordneter Einzelhäuser sowie einer Milchviehanlage und einem Gewerbegebiet im Außenbereich. Das Kerngebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar und verfügt über eine eindeutige Abgrenzung durch Prägungsmerkmale. Das betrifft sowohl die vorhandenen Gebäude, die überwiegend vor 1990 entstanden sind, als auch die ehemaligen Gebäude, welche jetzt nur noch als Ruinen vorhanden sind. Seit 1990 hat sich ein verstärktes Bestreben von Bauinteressenten gezeigt, in Griebnitz zu bauen, was sich in bislang 2 abgeschlossenen Neubauten und einer Reihe weiterer Bauanfragen äußert. Mit den Mitteln dieser Satzung sollen hier die Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und auch eine eindeutige Begrenzung geschaffen werden.

Das Teilstück aus dem Flurstück 24, auf dem sich ein für den Pferdesport genutzter Stall befindet, soll ungeteilt bleiben und genutzt werden für den Pferdesport in Verbindung mit Wohnnutzung (Wiederaufbau). Die in der Ortslage bestehende parzelläre Flächen sollen neben dem Wiederaufbau der darin enthaltenen ehemaligen Wohngebäude (Ruinen von Bauernhöfen) erhalten bleiben.

Mit der Satzung wird das Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit der Aufgabe der Deckung des dringenden Wohnbedarfs und der Eigentumsbildung insbesondere für die Bevölkerung der Gemeinde verbunden. Griebnitz erhält den Status als Dorfgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet im Bereich der Abrundungsfläche A.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.1999

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

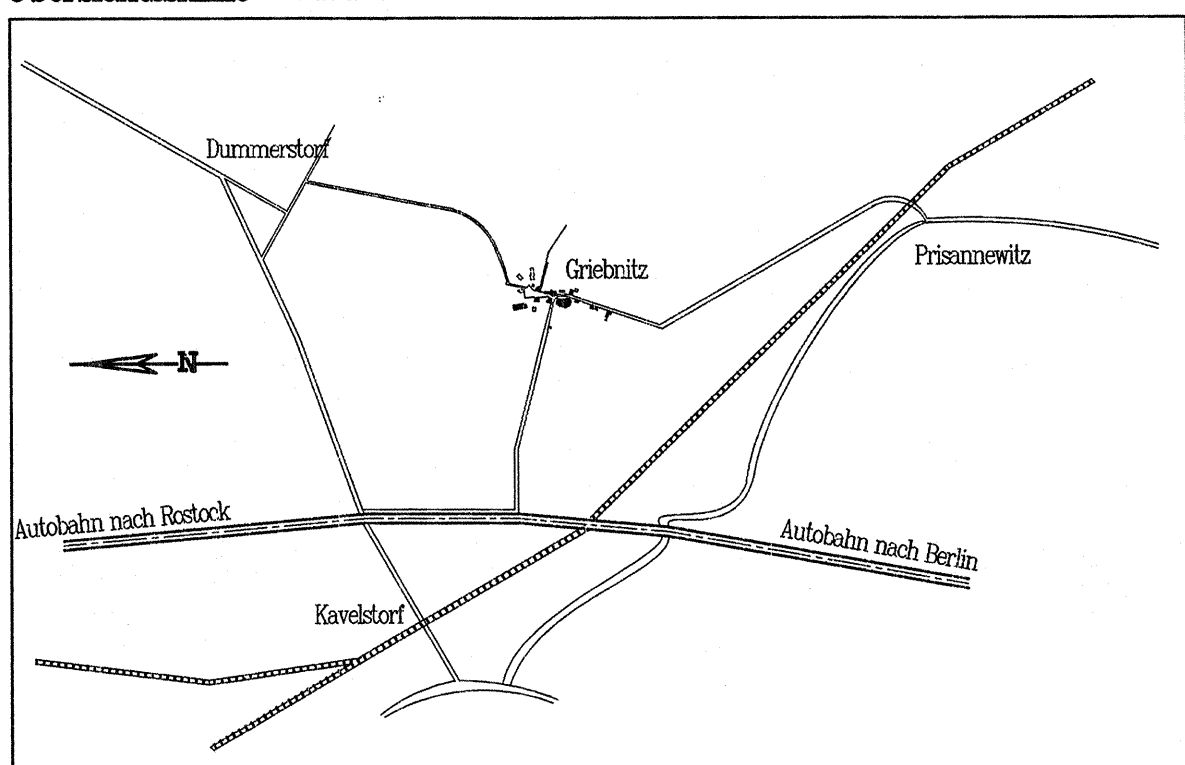
Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Kavelstorf, 29.06.1999
Ort, Datum, Siegel

Bürgermeister

Übersichtsskizze M 1 : 25000



Gemeinde Kavelstorf

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Abrundungssatzung

für die

Ortslage Griebnitz

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmeng

Kavelstorf, 04.03.1999

Bürgermeister