INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE GROSS LÜSEWITZ

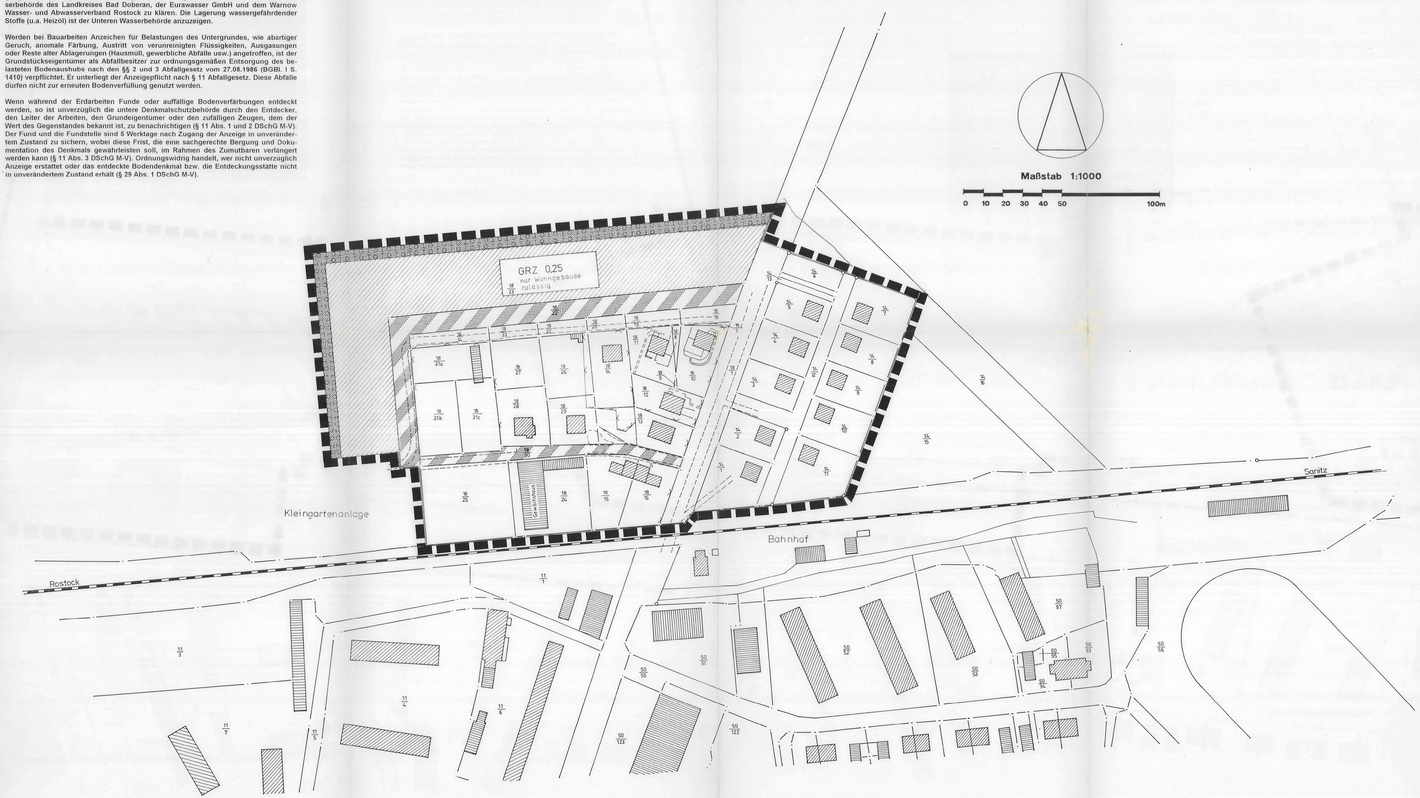
FÜR DEN BEREICH "ALTE GÄRTNEREI"

HINWEISE

A) Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Warnow für Oberflächenwasser (TWSZ III) sowie gleichzeitig im Trinkwasserschutzgebiet der Grundwasserfassung Groß Lüsewitz-Niekrenz (TWSZ III) sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und für die Trinkwasserschutzzone Groß Lüsewitz-Niekrenz in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen. Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan, der Eurawasser GmbH und dem Warnow Wasser- und Abwasserverband Rostock zu klären. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. Heizöl) ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

B) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den §§ 2 und 3 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

C) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde durch den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder den zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu sichern, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Bergung und Dokumentation des Denkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).



SATZUNG

der Gemeinde Groß Lüsewitz für den Bereich "Alte Gärtnerei" über

1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
2. die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sowie
3. die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Gebiet nach 1. (§ 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I S. 622), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ...11.12.1996..... und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Bad Doberan folgende Satzung der Gemeinde Groß Lüsewitz für den Bereich "Alte Gärtnerei" erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Festsetzungen für die nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz einbezogenen Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen G werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den in der Karte festgesetzten Abrundungsflächen getroffen:

(1) Zulässig sind nur Wohngebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,25. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(3) Zulässig sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoß. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(4) Gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ist als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zum freien Landschaftsraum hin aus heimischen Gehölzen eine Feldgehölzhecke in Breite von mindestens 5 Meter in dreireihiger Ausführung mit Pflanzabständen in der Reihe von 1,2m-1,5m zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je Grundstück ist zusätzlich mindestens 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Bad Doberan in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)	
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	erweiterte Abrundungsflächen	(§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
5.0	Bemaßung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
50/56	Flurstücksbezeichnung	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.08.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Sanitz am ...15.11.1995..... erfolgt.

Groß Lüsewitz, 13.12.96 (Siegelabdruck) i.V. Dr. Effmert Bürgermeister

2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...11.09.1995..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Groß Lüsewitz, 13.12.96 (Siegelabdruck) i.V. Dr. Effmert Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am ...24.01.1996..... den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Lüsewitz, 13.12.96 (Siegelabdruck) i.V. Dr. Effmert Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom ...26.02.1996..... bis zum ...28.03.1996... während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Sanitz am ...15.02.1996... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Lüsewitz, 13.12.96 (Siegelabdruck) i.V. Dr. Effmert Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...24.01.1996 und..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. ...11.12.1996.....

Groß Lüsewitz, 13.12.96 (Siegelabdruck) i.V. Dr. Effmert Bürgermeister

6. Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abrundung des Gebiets nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sowie die erweiterte Abrundung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wurde am ...11.12.1996..... von der Gemeindevertretung beschlossen.

Groß Lüsewitz, 13.12.96 (Siegelabdruck) i.V. Dr. Effmert Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Bad Doberan vom ...20.02.1997..... Az: II/61/2010 ...13051024-Sa1..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Groß Lüsewitz, 12.03.97 (Siegelabdruck) Dr. Effmert Bürgermeister

8. Die Auflagen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Bad Doberan vom ..... Az: ..... bestätigt.

Groß Lüsewitz, (Siegelabdruck) Dr. Effmert Bürgermeister

9. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Groß Lüsewitz, 12.03.97 (Siegelabdruck) Dr. Effmert Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Sanitz am ...15.04.1997..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...16.04.1997..... in Kraft getreten.

Groß Lüsewitz, 23.04.97 (Siegelabdruck) Dr. Effmert Bürgermeister

Die Kartengrundlage wurde auf Basis der Vermessung des Ingenieurbüro Dr. Herrmann vom April 1992 und der Katasterkarten der Gemarkung Groß Lüsewitz, Flur 1 und 2, im Maßstab 1: 4075 hergestellt und durch die Aktualisierung des Gebäudebestandes ergänzt.

Satzungsentwurf:

APR Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK M-V 516.01-1-a & 515.01-1-d
Architektenkammer für Grundlagenermittlung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung
Planungsbüro für Fachwerkinstandsetzung, Bauwerksanalytik und Bauwerksdiagnostik
Rosa - Luxemburg - Str. 19, 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 Fax. 0381 4934727

Erläuterungen zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Groß Lüsewitz für den Bereich "Alte Gärtnerei" 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

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Bereich „Alte Gärtnerei" der Gemeinde Groß Lüsewitz 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.

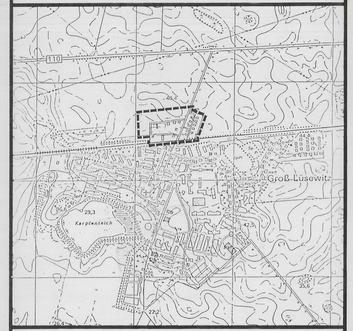
Die Satzung soll der Gemeindevertretung, dem Bauamt des Amtes Sanitz, und besonders der unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der "Alten Gärtnerei" der Gemeinde Groß Lüsewitz dienen und damit eine Grundlage für die geordnete 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 DES BEREICHS "ALTE GÄRTNEREI"

Der Bereich "Alte Gärtnerei" ist Bestandteil des eindeutig im Zusammenhang bebauten und einzigen Ortsteils Groß Lüsewitz der Gemeinde Groß Lüsewitz.
Während der Hauptteil der Ortslage aufgrund der historischen Entwicklung südlich der Eisenbahnlinie liegt und auch weitgehend über eine eindeutige Abgrenzung zum Außenbereich, einschließlich der Prägungsmerkmale verfügt, befindet sich der Bereich "Alte Gärtnerei" durch die Eisenbahn vom Haupttort getrennt, nördlich dieser Bahnlinie.
In den letzten Jahren der DDR wurde hier eine bescheidene Ortsentwicklung durch den Bau von Einfamilienhäusern vollzogen. Wenn auch die Größe der Ansiedlung bereits den Tatbestand der im Zusammenhang bebauten Ortslage erfüllt, ist jedoch dessen Abgrenzung und Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild nicht sofort gegeben. In den vergangenen Jahren hat sich auf dem Gebiet der Alten Gärtnerei eine eindeutige und überwiegende Wohnnutzung entwickelt. Mit den Mitteln dieser Satzung sollen hier die Voraussetzungen für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und auch eine eindeutige Begrenzung geschaffen werden. Die notwendige Sicherung der Erschließung der bisher entstandenen Wohnbebauung im Bereich der Alten Gärtnerei durch den Ausbau der Erschließungsstraße wird durch die Einbeziehung der nördlichen und westlichen, bisher unbebauten Straßenseite, mit einer Abrundung des Bereichs ausschließlich für Wohnzwecke verbunden. Damit wird das Anliegen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit der Aufgabe der Deckung des dringenden Wohnbedarfs und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung verbunden.

Übersichtsplan 1 : 10 000



Groß Lüsewitz

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für den Bereich "Alte Gärtnerei"

Groß Lüsewitz, Dezember 1996

i.V. Dr. Effmert Bürgermeister