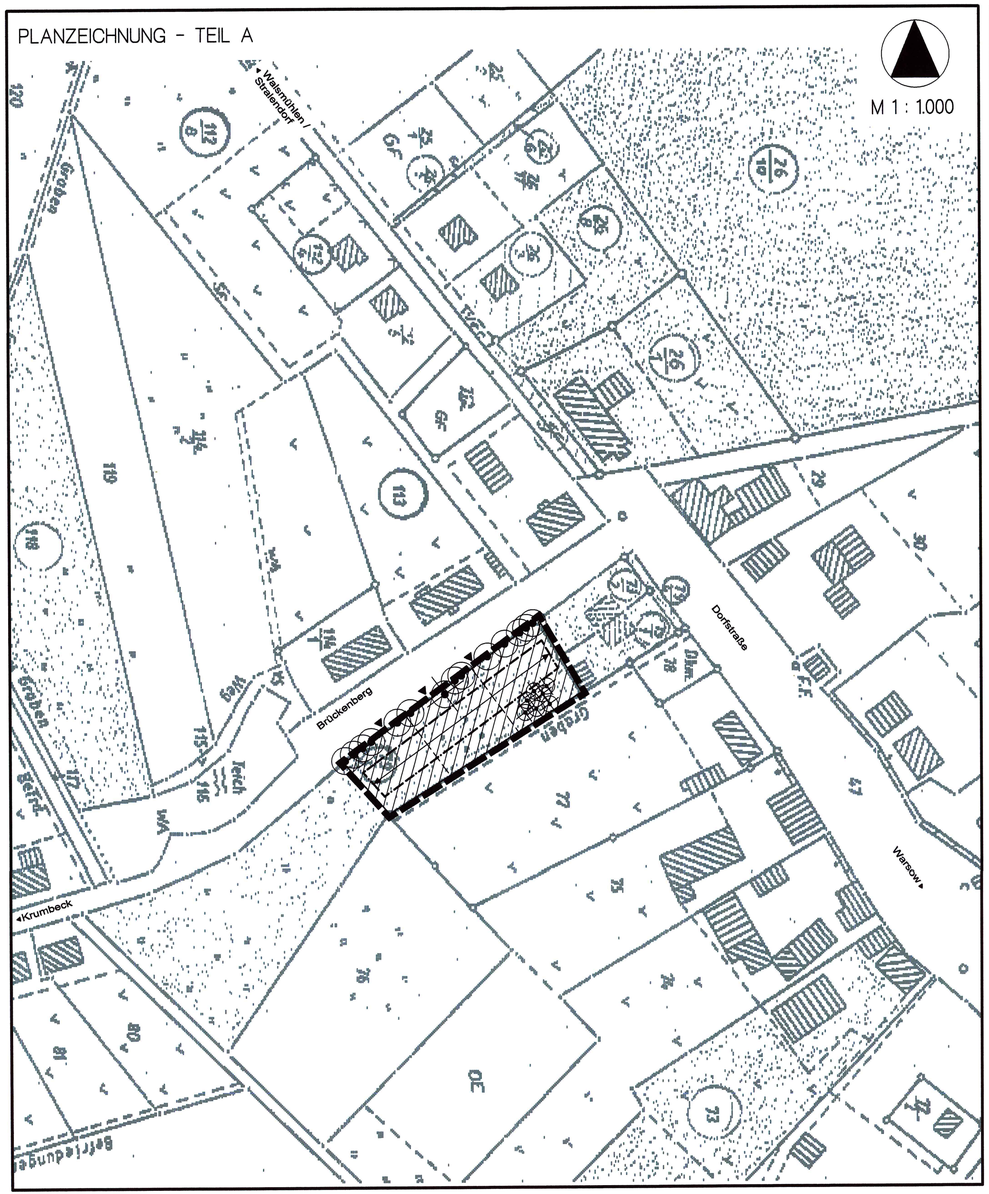
PLANZEICHNUNG - TEIL A



TEXT - TEIL B

S A T Z U N G
der Gemeinde Warsow
über die Festlegung und Ergänzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kothendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in letztgültiger rechtskräftiger Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warsow am ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung für den Ortsteil Kothendorf erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen für den im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kothendorf umfassen das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke wird bestimmt, dass Vorhaben nur innerhalb der durch Baugrenze vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche entstehen dürfen.

(2) Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten sind entsprechend der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Einfahrtsbereiche zu errichten. Als Befestigungsarten für die Zufahrten sind Rasengittersteine oder grobfugig verlegtes Pflaster oder Ökopflaster zu verwenden. Abgrabungen im Bereich der Grundstückszufahrten sind nicht zulässig, um die Bäume beim Errichten der Zufahrten nicht zu beeinträchtigen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen sind die Zufahrten gemäß dieser Satzung, im Wurzelbereich der Baumreihe ist nicht zulässig.

§ 3
Gestalterische örtliche Festsetzungen

(1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über dem anstehenden Gelände zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Außenwand. Dabei sind die Gebäude traufseitig zum Straßenraum hin zu errichten

(2) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind für Einzelhäuser mindestens 750 m² Grundstücksfläche vorzusehen sind und für Doppelhäuser mindestens 1.150 m².

(3) Innerhalb des Satzungsgeltungsbereiches sind nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(4) Die Dachneigung wird mit 45° festgelegt. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V).

(5) Für die Dachfarben sind rote oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.

(6) Die Außenwände sind als rotes Verblendmauerwerk oder als geputzte Fassade in den Farben weiß oder ockerfarben auszuführen.

§ 4
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 As. 1a BauGB)

(1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke sind außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zu erbringen. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche standortheimische Gehölzflächen im Umfang von 40 m² oder 4 standortgerechte heimische Großbäume anzupflanzen. Auf dem Flurstück 126, Flur 1 der Gemarkung Kothendorf ist eine dreireihige Heckenpflanzung auf einer Fläche von 60 m x 5 m anzulegen. Der beidseitige Krautsaum von je 1m ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,00 m. Im Abstand von 20 m ist ein Überhälter zu setzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:
Bäume 1 Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm
Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm
Sträucher - 2xv, Höhe 125-150 cm, zu verwenden.
Gehölzliste:

Bäume 1. Ordnung	Stiel-Eiche (Quercus robur)
	Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
	Sommerlinde (Tilia platyphylos)
Bäume 2. Ordnung	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Feld-Ahorn (Acer campestre)
	Weiden (Salix ssp.)
Sträucher	Gemeine Haselnuss (Corylus avellana)
	Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata)
	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Schlehdorn (Prunus spinosa)
	Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosen-spezies

(4) Innerhalb des Satzungsgebietes vorhandene Gehölze sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern- dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standorttypisch zu ersetzen.

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Realisierung der Anpflanzungen - Die geplanten Anpflanzungen aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der jeweiligen Baufertigkeiten zu beginnen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die auf dem Flurstück 126, Flur 1 der Gemarkung Kothendorf geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

(2) Bodendenkmalpflege - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V 91-Nr. 224-2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LnatG M-V u. z. And. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

(3) Altlasten - Hinweise auf Kontaminationen des Bodens sind der Gemeinde Warsow gegenwärtig nicht bekannt, jedoch sind sie auch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust, unverzüglich zu informieren.

(4) Leitungsbestand - Die Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. In Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

(5) Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser - Auf der Grundlage vorliegender Unterlagen zu den Baugrundverhältnissen kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgen kann und die vorhandene Vorflut nicht beeinträchtigt wird.

(6) Katastrophenschutz - Für das Satzungsgebiet sind keine Kampfmittelfunde bekannt.

§ 6
Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Gebäude mit Wohnungen
- Nebengebäude
- Baugrenze
- Einfahrt
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Rodung von Gehölzen
- Firstrichtung
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2003
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis ..... / Veröffentlichung in der Ausgabe ..... am 29.11.03 erfolgt.
Warsow, den 05.07.2004 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Satzung wurde am 27.11.2003 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Warsow, den 05.7.2004 (Siegel) Bürgermeister

3. Den Bürgern wurde durch Auslegung des Entwurfes der Satzung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 05.7.04 bis zum 9.8.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, von ~~[illegible]~~ zur ~~[illegible]~~ durch Aushang/durch Veröffentlichung in der Amtlichen Bekanntmachungen vom 26.7.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Warsow, den 04.10.05 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.9.04 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Warsow, den 04.10.05 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kothendorf - bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B - wurde am 26.9.04 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Warsow, den 04.10.05 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Satzung wurde durch den Landrat des Landkreises Ludwigslust mit Schreiben vom ..... erteilt.
Warsow, den ..... (Siegel) Bürgermeister

7. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß Gemeindevertretung vom ..... erfüllt.
Die Auflagenerfüllung wurden mit Schreiben vom ..... Az.: ..... des Landrates des Landkreises Ludwigslust bestätigt.
Warsow, den ..... (Siegel) Bürgermeister

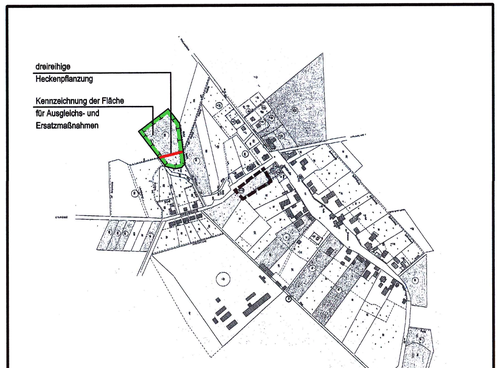
8. Die Satzung der Gemeinde Warsow über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kothendorf wird hiermit ausgefertigt.
Warsow, den 04.10.2005 (Siegel) Bürgermeister

9. ~~Die Genehmigung der Satzung sowie die~~ Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am 26.10.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Die Satzung ~~ist somit~~ am ..... rechtsverbindlich geworden.
~~Die Genehmigung der Satzung sowie die~~ Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Warsow, den 28.10.2005 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS KOTHENDORF

GEMEINDE WARSOW



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:
SATZUNG

LK Ludwigslust /Gemeinde Warsow - Ortsteil Kothendorf / Stand Satzung