

**SATZUNG DER STADT GNOIEN ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE FÜR DAS GEBIET**

# DÖLITZ

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG sowie nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

Auf Grund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 448) und § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmen G, sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.09.1997 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow folgende Satzung für das Gebiet DÖLITZ erlassen:

**§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die Karte und ihre Festsetzungen und die Textfestsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 INKRAFTTRETEN**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde in Kraft.



**BESTANDSERFASSUNG**

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Gebäudebestand ergänzt
- denkmalgeschützte Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

**KARTE - FESTSETZUNGEN**

- Grenze des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Abrundungslinie nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Baugrenze
- Firstichtung der Hauptdächer
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Erhaltungsgebot für Hecken, Sträucher
- Anpflanzgebot für Bäume
- Anpflanzgebot für Hecken, Sträucher
- Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes Biotop - Kleinstgewässer

**TEXTFESTSETZUNGEN**

nach § 4 Abs. 2 a BauGB - MaßnahmenG  
Auf den einbezogenen Abrundungsstandorten sind ausschließlich Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig

nach § 9 BauGB

- NUTZUNG**
  - 1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.
  - 1.2 Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen ausgewiesen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
  - 1.3 Auf dem Abrundungsstandort sind Wohngebäude ausschließlich an der Erschließungsstrasse zulässig, eine Bebauung in zweiter Reihe ist unzulässig.
  - 1.4 Für die neuzubildenden Grundstücke auf dem Abrundungsstandort wird eine Grundstücksbreite von mindestens 30 m festgesetzt, um eine lockere dörfliche Bebauung zu sichern.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB UND § 8 A BNATSchG AUSGLEICH UND KOMPENSATION)**
  - 2.1 Die Hecke am Grundstücksrand auf den Grundstücken 139, 141 und 142 zur freier Landschaft ist aus heimischen Gehölzen folgender Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten: Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundrose (Rosa canina), Zaubrose (Rosa rubiginosa), Schneebere (Viburnum opulus). In einer Breite von 4 m ist eine mindestens zweireihige Hecke mit Sträuchern im Pflanzenverband von 1,0 bis 1,5 m im Wechsel aus den genannten Arten herzustellen. Innerhalb der Hecke ist das Anpflanzen von nicht heimischen attraktiven Blütensträuchern bis zu 10 % zugelassen.
  - 2.2 In der Hecke sind frei nach Wahl des konkreten Standortes Bäume der Qualität HMB 12-14 aus folgenden Arten und deren Kultursorten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Bergulme (Ulmus glabra). Menge: 1 St. je 35 qm.
- 2.3 Notwendige Pkw-Stellflächen sind als befahrbare Rasenflächen auszubilden; zulässige Befestigungen sind Rasenterrassen, Pflasterterrassen und Schotterterrassen.
- 2.4 Dachwasser sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Nur Überschubwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.
- 2.5 Mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Bäume und Vegetationsreste sind besonders während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

- ERDGESCHOSSEFSBODENHÖHE**  
Es ist eine Erdgeschosßbodenhöhe bis maximal 1,00 m der durchschnittlichen Strassenhöhe des dem Grundstück vorgelagerten Straßenniveaus zulässig
- DÄCHER**
  - 1. Die Hauptdächer sind nur als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig
  - 2. Für die Hauptdächer ist nur eine Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegeln oder aus Reed zulässig
- AUSSENWÄNDE**  
Es sind nur Fassaden aus Putz, Sichtmauerwerk sowie anteilig aus Holz und Glas zulässig
- NEBENANLAGEN**
  - 1. Öl- und Gastanks sind oberirdisch nicht in Vorgärten zulässig. Im Hofbereich sind sie durch Strauchpflanzungen einzupflanzen.
  - 2. Garagen mit einem flachgeneigten Dach sind nur in der straßenseitigen Bauflucht der Hauptgebäude oder hinter der Bauflucht der Hauptgebäude zulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
  - 1. Beton- und Metallzäune sind nicht zulässig.
  - 2. Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zum Straßenraum hin abzupflanzen.
  - 3. Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite dürfen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 19.01.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Gnoiener Stadt- und Landboten“ am 03.02.1993.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 30.09.1996 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 29.10.1996 im „Gnoiener Stadt- und Landboten“.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14.11.1996 bis zum 19.12.1996 während folgender Zeiten:  
montags 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
dienstags 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
mittwochs 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
donnerstags 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
freitags 7.00 - 12.00 Uhr  
im Amt Gnoiener nach § 34 Abs. 5 i.V.m. § 3 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.1996 im „Gnoiener Stadt- und Landboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.12.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.06.1997 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

6. Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung vom 16.06.1997 die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten und geänderten Satzungsentwurfes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 05.07.1997 im „Gnoiener Stadt- und Landboten“.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

7. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14.07.1997 bis zum 26.08.1997 während folgender Zeiten:  
montags 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
dienstags 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
mittwochs 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
donnerstags 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
freitags 7.00 - 12.00 Uhr  
im Amt Gnoiener nach § 34 Abs. 5 i.V.m. § 3 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.07.1997 im „Gnoiener Stadt- und Landboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.06.1997 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.1997 die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

10. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dölitz, bestehend aus der Karte und ihren Festsetzungen und den Textfestsetzungen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.1997 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

11. Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnahmenG durch den Landrat des Landkreises Güstrow am ..... Az: ..... mit / ohne Auflagen erteilt.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

12. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am ..... bestätigt.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

13. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Dölitz wird hiermit ausgeteilt.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

14. Die Satzung ist am ..... zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mittun am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

15. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im M 1:4850 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Gnoiener Bürgermeister: [Signature]

**DÖLITZ STADTGEMEINDE GNOIEN LANDKREIS GÜSTROW**

**KARTE ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE**

