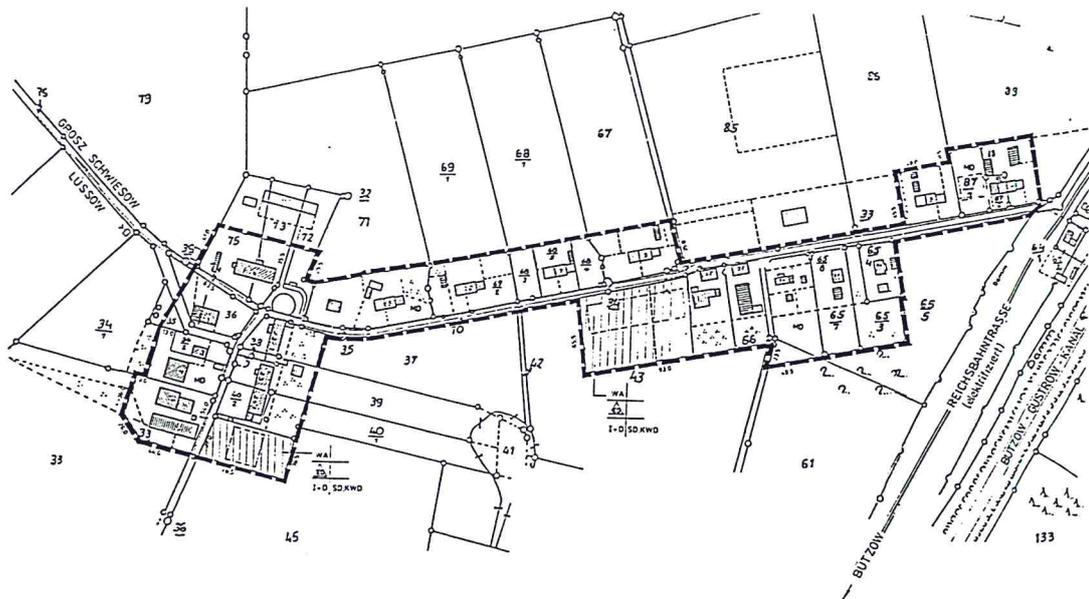


SATZUNG

DER GEMEINDE GROSS SCHWIESOW
LANDKREIS GÜSTROW

ÜBER DIE
FESTLEGUNG UND **ABRUNDUNG**
DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILE
ORTSLAGE **KLEIN SCHWIESOW**



erarbeitet im Auftrag der Gemeinde durch

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. BERNHARD KADZIOCH
AM MARGARETENHOF 12 19057 SCHWERIN TEL. 0385-467274

Begründung zur Satzung der Gemeinde Groß Schwiesow,
Landkreis Güstrow über die Festlegung und Abrundung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
Ortslage Klein Schwiesow

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Groß Schwiesow beabsichtigt, die gewachsene Siedlungsstruktur in der Ortslage Klein Schwiesow zu erhalten und qualifiziert weiterzuentwickeln. Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB und des § 4, Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wurde deshalb durch die Gemeindevertretung am 10.12.1993 die Aufstellung einer Satzung zur Festlegung und Abrundung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen für die Ortslage Klein Schwiesow beschlossen.

Durch die Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (BauGB, § 34, Abs.4, Nr. 1) festgelegt, sowie einzelne Außenbereichsgrundstücke bzw. Teile davon zur Abrundung mit einbezogen (BauGB, § 34 Abs. 4, Nr. 3/ BauGB-MaßnahmenG § 4, Abs. 2a).

Damit soll die Rechtsgrundlage für zukünftige Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile BauGB § 34, Abs. 1) und eine Grundlage für die geordnete bauliche Dorfentwicklung geschaffen werden.

Da die Satzung vorrangig dazu dienen soll, den bestehenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, ist das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) anwendbar.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft die Ortslage Klein Schwiesow der Gemeinde Groß Schwiesow.

Er ist in der Planzeichnung 1 : 2000 dargestellt.

Von der Satzung zur Festlegung/Abrundung des Ortsteiles Klein Schwiesow direkt betroffen sind die Flurstücke:

33, 34/1, 34/2, 35, 36, 37, 38, 39,
40/1, 40/2, 43, 45
65/3, 65/4, 65/5, 65/8, 66, 67, 68/3, 68/4, 69/2
71, 72, 73, 75
86, 87/1, 87/2, 88

davon sind z.Zt. folgende Flurstücke bebaut:

33, 34/1, 34/2, 36, 37, 39,
40/2, 43,
65/3, 65/4, 65/5, 65/8, 66, 67, 68/5, 69/2
71, 73, 75
86, 87/2, 88

für Straßen und Wege werden folgende Flurstücke benannt:

70, 74, 84

3. Bestandsbeschreibung und Planziel

Die Gemeinde Groß Schwiesow liegt im westlichen Teil des Landkreises Güstrow. Der Ortsteil Klein Schwiesow befindet sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes. Er hat 85 Einwohner und ist ca 1 km von der nördlich verlaufenden Kreisstraße entfernt und wird durch eine davon abzweigende Kreisstraße verkehrstechnisch erschlossen. Die vorhandene Bebauung erstreckt sich im wesentlichen entlang dieser Nord-Süd verlaufenden Hauptstraße bis zum Bützow-Güstrow-Kanal.

Ein Flächennutzungs- und Bebauungsplan liegt bisher für Klein Schwiesow nicht vor.

Die Satzung soll dazu beitragen, die bestehende Siedlungsstruktur in der Erscheinung zu erhalten und die Rechtsgrundlage für künftige Bauvorhaben zu schaffen.

Die Ausweisung von Bauflächen ist insbesondere für den privaten Wohnungsbau dringend erforderlich. Zur Zeit liegen in der Gemeinde über 20 Wohnungs- und Bauanträge vor.

Der Satzungsbereich umfaßt etwa 7 ha.

Er beinhaltet den vorhandenen Innenbereich (Festsetzung im Bestandsplan M 1:2000) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Abrundungsbereiche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

4. Inhalt der Satzung

4.1. Bauliche Entwicklung und Nutzung

Für alle Vorhaben ist grundsätzlich § 34 Abs. 1 BauGB zu beachten, d.h. sie müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zur harmonischen Gestaltung der als Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO einzustufenden Ortslage sind die Abrundungsflächen ebenfalls als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, eingeschossig, mit möglichem Dachgeschoßausbau.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens muß sich mindestens in Höhe der Oberkante Straße und höchstens 0,5 m über der Oberkante Straße des dem Grundstück anliegenden Straßenabschnittes befinden.

Die Firsthöhe wird mit max. 9,00 m über Straßenoberkante begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um das Gesamtbild des Ortes nicht zu beeinträchtigen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden(§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Abstellräume, Anlagen für Kleintierhaltung u.a.) können auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Auf den einbezogenen Außenbereichflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG ist nur Wohnbebauung zulässig.

Garagen und Stellplätze:

Auf den Baugrundstücken muß eine Garage oder ein Stellplatz pro Wohnung vorhanden sein.

Grünflächen:

Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend einheimische standortgerechte Arten einzusetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Gelände- profils sind in Abhängigkeit von der Gebäudeplanung zulässig.

4.2. Erschließung

Der Ortsteil Klein Schwiesow ist an die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Sie wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow betrieben.

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in vorhandenen Vorfluter eingeleitet.

Energieversorgung erfolgt über die WEMAG Schwerin.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch die Kreis- straße und die vorhandene kommunale Straße und Wege.

Die Müllentsogung ist durch den Landkreis Güstrow geregelt und wird durch die Städtereinigung West durchgeführt.

Groß Schwiesow, den 13.01.97

.....Kiel.....
Bürgermeister