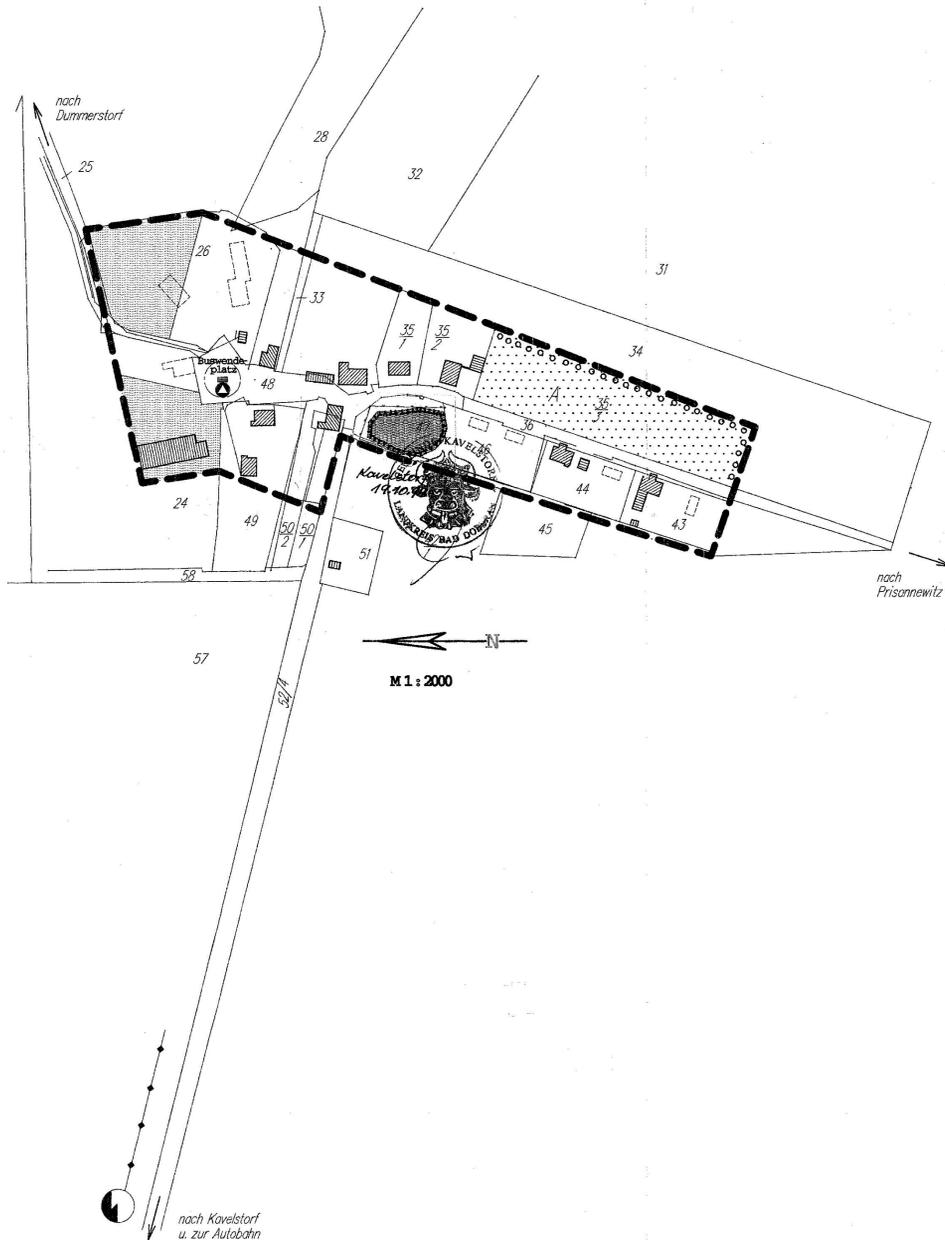


# Satzung der Gemeinde Kavelstorf

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

## -ABRUNDUNGSSATZUNG- für die Ortslage Griebnitz



Kartgrundlage: Vermessungsbüro Fiebig & Partner  
18057 Rostock, Schönenfahnenstr. 7

### SATZUNG DER GEMEINDE KAVELSTORF

für die Ortslage GRIEBNITZ über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- 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 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2233) und des § 4 Abs. 2 a des BauGB - Maßnahmengesetzes vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.11.1999 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung für die Ortslage Griebnitz erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- 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:

- Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das II. Vollgeschoss ein ausgebautes Dachgeschoss ist.
- Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppeldachdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 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.
- Hausmüll- und Hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Grundstücke besteht Anschluss- und Benutzungszwang.
- Trinkwasserschutzgebiet.
- Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 5 BtNatSchG werden folgende Festsetzungen für die Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz (Abrundungsflächen A) getroffen:  
Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftsfauna sind auf den Grundstücken entlang den Grundstücksgrenzen zum Ostrand eine Hecke mit Überhältern in einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (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 Geltungsbereichs der Satzung
- Abrundungsflächen A (§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche - Bestand (Feuerlöschteich)
- 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)
- Pflanzgebiet für Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### KENNZEICHNUNGEN

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

#### HINWEISE

- Großgebäude sind aufgrund der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Döberan geschützt. Gemäß § 4 Abs. 1 des I. NatG M-V i. V. m. § 18 BtNatSchG sind Alleen und einzelne Baumreihen im Stratumgebiet geschützt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Ausnahmen erteilt die untere Naturschutzbehörde.
- Bei einer Bebauung sind aus archaischer Sicht jederzeit während der Bauarbeiten Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde 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.
- Im Bereich der 0,4 - kV - Leitung sind die Sicherheitskorridore zu beachten. Bei Nichteinhaltung 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-Maßnahmengesetz

#### 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 Gebietes 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-Maßnahmengesetz 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. Dies 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 bestehenden parzellennahen 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

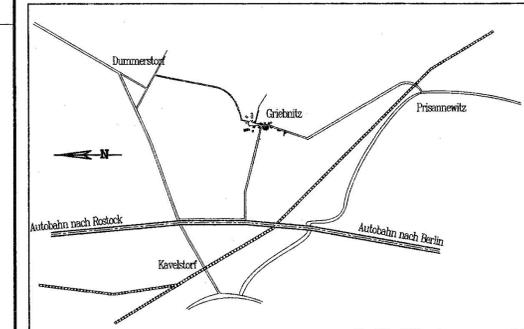
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.02.1999

Kavelstorf, 29.06.1999  
Ort, Datum, Siegel

Kavelstorf, 19.10.1999  
Ort, Datum, Siegel

Kavelstorf, 18.01.00  
Ort, Datum, Siegel

#### Übersichtsskizze 1:2500



### Gemeinde Kavelstorf

Landkreis Bad Döberan  
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-Maßnahmengesetz

Kavelstorf, 04.03.1999



Kavelstorf, 04.03.1999  
Bürgermeister

PLANUNG Planungsbüro Trawny, Am Markt 10, 18233 Neubukow  
Tel.+Fax: 038294 / 78587