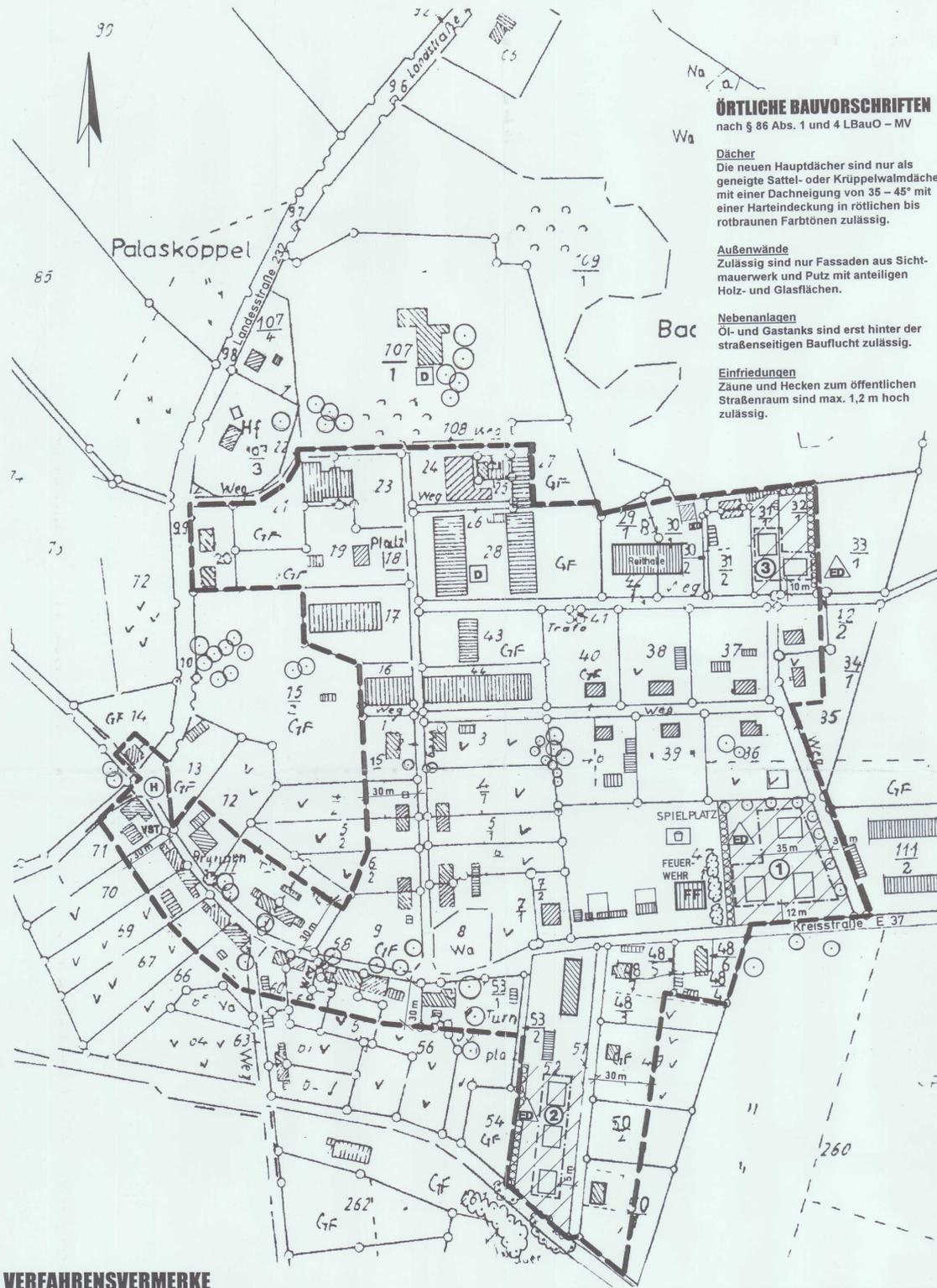


# SATZUNG DER GEMEINDE WALKENDORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ERGÄNZUNG DER BEBAUTEN ORTSLAGE DES DORFES DALWITZ NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 86 Abs. 1 und 4 LBauO - MV

**Dächer**  
Die neuen Hauptdächer sind nur als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° mit einer Hartheckung in rötlichen bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

**Außenwände**  
Zulässig sind nur Fassaden aus Sichtmauerwerk und Putz mit anteiligen Holz- und Glasflächen.

**Nebenanlagen**  
Ot- und Gastanks sind erst hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig.

**Einfriedigungen**  
Zäune und Hecken zum öffentlichen Straßenraum sind max. 1,2 m hoch zulässig.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO-M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 486, 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Walkendorf vom ... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow folgende Satzung für das Gebiet des Dorfes DALWITZ erlassen:

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

## § 2 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

## BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

|  |                                                               |  |                 |
|--|---------------------------------------------------------------|--|-----------------|
|  | Wohngebäude                                                   |  | Bestand ergänzt |
|  | Nebengebäude                                                  |  | Bestand ergänzt |
|  | Denkmalgeschütztes Gebäude/ Anlage                            |  |                 |
|  | Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer                         |  |                 |
|  | Bushaltestelle                                                |  |                 |
|  | Freiwillige Feuerwehr                                         |  |                 |
|  | Verkaufsstelle                                                |  |                 |
|  | Nummer der Abrundungsfläche                                   |  |                 |
|  | Bemessung des Geltungsbereichs der Satzung und der Baugrenzen |  |                 |
|  | Vorschlag zur Einordnung des Wohnhauses                       |  |                 |

## KARTE - FESTSETZUNGEN

|  |                                                                                                         |                    |       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|
|  | Grenze des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB |                    |       |
|  | Ergänzungsfäche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB                                                            |                    |       |
|  | Baugrenze                                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 2   | BauGB |
|  | nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig                                                             | § 9 Abs. 1 Nr. 2   | BauGB |
|  | Erhaltungsgebot Sträucher                                                                               | § 9 Abs. 1 Nr. 25b | BauGB |
|  | Erhaltungsgebot Bäume                                                                                   | § 9 Abs. 1 Nr. 25b | BauGB |
|  | Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 25a | BauGB |

## TEXT - FESTSETZUNGEN

### nach § 9 BauGB

- Auf den Ergänzungsstandorten sind Wohngebäude ausschließlich an einer Erschließungsstraße/ Weg zulässig, eine Bebauung in zweiter Reihe ist unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Auf der Ergänzungsfläche des Standortes 1 sind maximal 3 Einzelhäuser oder 2 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (9) 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 mithin am ... rechtsverbindlich geworden.

**KARTENGRUNDLAGE**  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Gemarkung Dalwitz, Gemeinde Walkendorf im Maßstab 1 : 5000.  
Vergrößerung auf Maßstab 1 : 2000 mit eigenen nicht eingemessenen Ergänzungen nach Bestandsaufnahme

Vertiefungsgenehmigung wurde erteilt:  
Landkreis Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt  
Genehmigung Nr. 15/ 2000 vom 18.05.2000 für die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Dalwitz

- Auf der Ergänzungsfläche des Standortes 2 sind 3 Einzelhäuser oder 2 Doppelhäuser innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Auf der Ergänzungsfläche 3 ist vorzugsweise 1 Doppelhaus oder 2 Einzelhäuser entsprechend Einordnungsvorschlag auf Grund der vorhandenen schmalen Flurstücke 32/1 und 31/1 zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für alle Ergänzungsflächen max. 0,25 zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die Grundfläche der neuzubildenden Grundstücke muß mindestens 800 m² aufweisen, um die dörflich lockere Bebauung zu sichern. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

- Zur Einbindung der Ergänzungsflächen in die umgebende Landschaft sind in den in der Karte gekennzeichneten Bereichen 3 reihige gestufte Hecken aus Sträuchern und Bäumen von mindestens 6 Arten aus der Artenliste 1 + 2 anzulegen und auf Dauer zu erhalten (1 Baum je 15 - 20 m lfd. Gehölzpflanzung)

### Artenliste 1 - Sträucher

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Vogelkirsche | Prunus avium       |
| Hartriegel   | Cornus sanguinea   |
| Hartriegel   | Cornus alba        |
| Hasel        | Corylus avellana   |
| Weißdorn     | Crataegus monogyna |
| Hundsrose    | Rosa canina        |
| Flieder      | Syringa vulgaris   |
| Schneeball   | Viburnum opulus    |

Gehölz mit giftigen Bestandteilen

### Artenliste 2 - Bäume

|             |                |
|-------------|----------------|
| Birke       | Betula pendula |
| Winterlinde | Tilia cordata  |

- Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind durch die vielseitige Nutzung als Zier-, Gemüse- und Obstgarten sowie durch eine artenreiche Bepflanzung mit vorzugsweise einheimischen Pflanzen zu strukturreichen Hausgärten zu entwickeln. Der Anteil der mit Nadelgehölzen begrünter Flächen darf nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche überschreiten.

- Zum Ausgleich des Eingriffs sind zusätzlich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in Walkendorf Ergänzungsplantagen auf einer innerörtlichen Grünfläche, Flurstück 26/ 36, 285 m² Gehölzpflanzungen und 14 Einzelbäume gemäß Artenliste 3+4 und auf Flurstück 26/38, 2074 m² Baum- und Strauchpflanzungen der Artenliste 1+2 anzulegen.

### Artenliste 3 - Sträucher / Gehölze

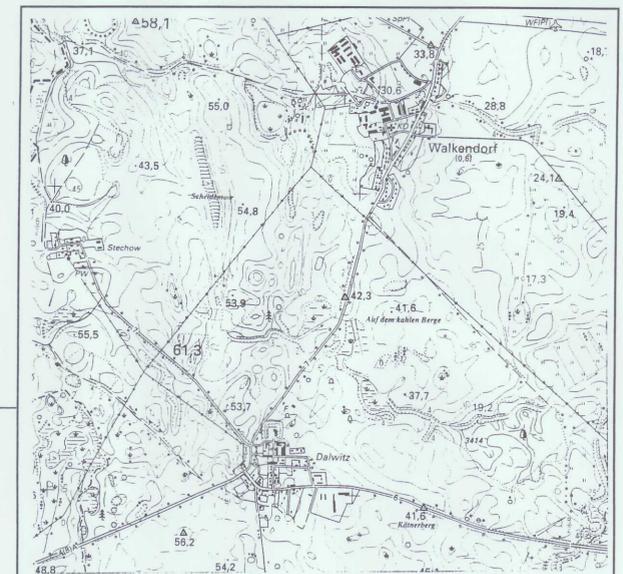
|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Berberitzen in Arten und Sorten | Berberis spec. (z.T. immergrün) |
| Zierquitté                      | Chaenomeles japonica            |
| Kriech- Wacholder               | Juniperus communis 'Repanda'    |
| Krummholzkiefer                 | Pinus mugo ssp. mughus          |
| Ranunkelstrauch                 | Kerria japonica                 |
| Feuerdorn                       | Pyracantha coccinea             |
| Spierräucher                    | Spiraea spec.                   |
| Weigelie                        | Weigela florida                 |
| Strauchrosen                    |                                 |
| Bodendecker - Rosen             |                                 |

### Artenliste 4 - Kleinkronige Bäume

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Chi'a Birne              | Pyrus calleryana 'Chantecleer'        |
| Rosa Winter - Kirsche    | Prunus subhirtella 'Autumnalis Rosea' |
| Rosa Frühlings - Kirsche | Prunus subhirtella 'Fukubana'         |



## KARTE ZUR SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE



ÜBERSICHTSSKIZZE M 1: 25.000

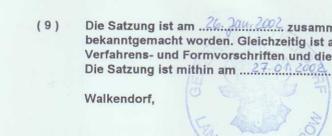
A + S GmbH Neubrandenburg  
architekten - stadplaner - beratende Ingenieure  
August - Miltarch - Straße 1 PF 400129  
17022 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 561020 Fax: 0395 / 5610215

Neubrandenburg, im März 2000 geändert/ ergänzt: September 2000

## VERFAHRENSVERMERKE

- (1.) Die Gemeindevertretersitzung hat auf ihrer Sitzung am 29.03.2000 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am Im Gnoiener Amtskurier.  
Walkendorf, 26.09.2000 Bürgermeister
- (2.) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Walkendorf, 26.09.2000 Bürgermeister
- (3.) Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Karte und dem Text, sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 29.05. bis zum 12.07.2000 während folgender Zeiten im Bauamt der Amtsverwaltung des Amtes Gnoielen zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen:  
montags von 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
dienstags von 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
mittwochs von 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
donnerstags von 7.00 - 12.00 Uhr und 12.45 - 16.00 Uhr  
freitags von 7.00 - 12.00 Uhr  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekannt gemacht worden.  
am 17.05. bekannt gemacht worden  
Walkendorf, 26.09.2000 Bürgermeister
- (4.) Die Gemeindevertretersitzung hat am 13.07. die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Walkendorf, 26.09.2000 Bürgermeister
- (5.) Die Satzung über die im Zusammenhang bebauter Ortsteile Dalwitz wurde von der Gemeindevertretersitzung am 13.09.2000 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Walkendorf, 26.09.2000 Bürgermeister
- (6.) Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34, Abs. 4 BauGB durch den Landrat des Landkreises Güstrow, AZ: ... mit / ohne Auflagen erteilt.  
Walkendorf, Bürgermeister
- (7.) Die Auflagen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ... erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am ... bestätigt.  
Walkendorf, Bürgermeister
- (8.) Die Satzung über die im Zusammenhang bebauter Ortsteile Dalwitz wird hiermit ausgefertigt.  
Walkendorf, Bürgermeister



B 348