

# KÜSSEROW

## GEMEINDE LELKENDORF

Satzung der Gemeinde Lelkendorf über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Gebiet des Dorfes Küsserow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmen-G sowie § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 446) und § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG, sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl. - Vorp. GI Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 20.03.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Güstrow folgende Satzung für das Gebiet KÜSSEROW erlassen:



**KARTENGRUNDLAGE:**  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarten Flur 1, 2, 3 der Gemarkung Küsserow, Gemeinde Lelkendorf, Kreis Güstrow in den Maßstäben 1:3840 und 1:3900, Vergrößerung auf Maßstab 1:2000 mit eigenen Ergänzungen nach Bestandsaufnahme vor Ort

**VERVIELFÄLTIGUNG:**  
Vervielfältigung nach Genehmigung des Herausgebers Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Güstrow Außenstelle Teterow Rostocker Straße 43-49 17166 Teterow vom 25.07.1995

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach § 34 BauGB umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt (Klarstellung).
  - Die Klarstellungssatzung dient der räumlichen Trennung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich.
  - Mittels der Abrundungssatzung werden die in der Karte dargestellten Abrundungsgrundstücke im Außenbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen.
  - Die Karte und die textlichen Festsetzungen (Teil B)\* sind Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Inkrafttreten**
- Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde in Kraft.

### BESTANDSERFASSUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wohngebäude nicht mehr vorhanden Bestand ergänzt
- Nebengebäude nicht mehr vorhanden Bestand ergänzt
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Böschung
- Bushaltestelle
- Wasserleitung
- denkmalgeschütztes Gebäude bzw. Anlage

### PLANFESTSETZUNGEN

- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Baugrenze
- Firstrichtung der Hauptdächer
- Nummer der Abrundungsfläche
- Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzgebot Bäume
- Erhaltungsgebot Gehölze
- Erhaltungsgebot Bäume

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- nach § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG
- Auf den Abrundungsflächen der Standorte 1 bis 3 sind nur Wohngebäude und die dazugehörigen Nebengebäude zulässig
- nach § 9 BauGB
- 2.1 NUTZUNG
- Auf den Abrundungsstandorten 1 bis 3 sind Wohngebäude ausschließlich an der Erschließungsstraße zulässig
  - Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht zulässig.
  - Für die neuen Grundstücke wird eine minimale Grundstücksbreite von 22 m festgesetzt, um eine lockere dörfliche Bebauung zu sichern.
  - Als Grundflächenzahl (GRZ) ist max. 0,3 zulässig.
- 2.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Satzungsgebiet ist der vorhandene Baumbestand einschließlich hochstämmiger Obstgehölze zu erhalten.
  - Zur Einbindung der Abrundungsgrundstücke in die umgebende Landschaft bzw. als Schutz gegenüber störenden Funktionen in der Nachbarschaft sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen 3 m breite Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern, entsprechend der Artenliste, anzulegen (2 Reihen, Reihenabstand 1 m, 1 Baum je 10-15 lfd. m Gehölzpflanzung).

Artenliste Bäume	Artenliste Sträucher
Kastanie	Cornus sanguinea
Birke	Corylus avellana
Feldahorn	Crataegus monogyna
Bergahorn	Euonymus europaeus
Esche	Prunus spinosa
Sommerlinde	Rosa canina
Winterlinde	Viburnum opulus
Spatzahorn	Wolliger Schneeball
Stieleiche	Hasenkirchse
Traubeneiche	Faulbaum
Vogelkirsche	Salweide
Wildapfel	Ohrweide
Eberesche	Flieder
Walnuß	

- Die vorwiegend aus Nadelgehölzen bestehende Hecke an der südlichen Grenze des Flurstücks 28 ist auf eine 3 m breite Zufahrt je Grundstück durch einheimische Laubgehölze zu ergänzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren.
- Es ist eine 3jährige Anwachspflege für das Pflanzgut zu sichern. Ausgefallenes Pflanzgut ist unmittelbar in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten.
- 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.

### - nach § 86 Abs.1 und Abs.4 LBauO M-V

- ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE**  
- Es ist eine Erdgeschloßfußbodenhöhe bis maximal 0,50 m über OK Erschließungsstraße zulässig.
- DÄCHER**  
- Die neuen Hauptdächer sind nur als geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Ausnahmeweise ist auf dem Abrundungsstandort 1 ein Walmdach zulässig.  
- Für die neuen Hauptdächer ist nur eine Dacheindeckung aus roten bis rotbraunen Dachsteinen oder Ziegeln zulässig.
- AUSSENWÄNDE**  
- Zulässig sind nur Fassaden aus Sichtmauerwerk und Putz sowie anteilige Holz- und Glasflächen.
- NEBENANLAGEN**  
- Öl- und Gastanks sind erst hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig, in Vorgärten sind sie oberirdisch nicht zulässig.
- EINFRIEDUNGEN**  
- Die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum ist max. 1,20 m hoch zulässig.  
- Maschendrahtzaune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zum Straßenraum abzupflanzen.

### VERFAHRENSVERMERKE

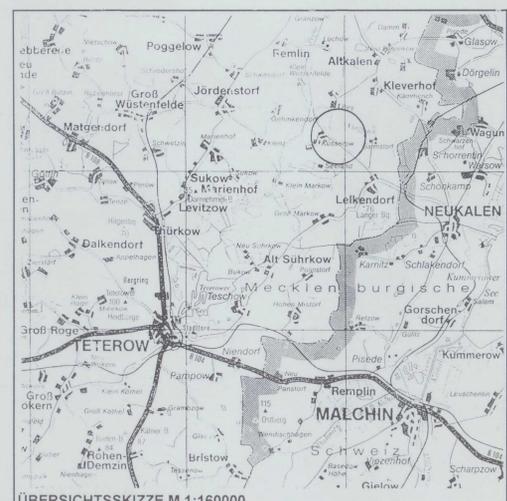
- Die Gemeindevertretersitzung hat auf ihrer Sitzung am 23.11.1995 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 16.01.96 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jördenstorf.
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind am 07.02.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 23.01.96 bis zum 27.02.96 während folgender Zeiten im Eingangsbereich der Amtsverwaltung des Amt Jördenstorf zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt:  
montags von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 15:30 Uhr  
dienstags von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr  
mittwochs von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 15:30 Uhr  
donnerstags von 8:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr  
freitags von 8:00 - 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 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Jördenstorf am 16.01.96 bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretersitzung hat am 20.03.96 die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Küsserow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde der Begründung, wurde von der Gemeindevertretersitzung am 20.03.96 beschlossen.
- Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG\* durch den Landrat des Landkreises Güstrow am 20.03.96 mit / ohne Auflagen erteilt.
- Die Auflagen wurden durch den satzungsermittelnden Bescheid der Gemeindevertretersitzung vom 20.03.96 erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am 20.03.96 bestätigt.
- Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage Küsserow wird hiermit ausgefertigt. Lelkendorf, 01.08.96 Bürgermeister
- Die Satzung ist am 30.07.96 zusammen mit der Genehmigung öffentlich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verwaltungsverfahren- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 01.08.96 rechtsverbindlich geworden.

## KÜSSEROW

### GEMEINDE LELKENDORF

#### LANDKREIS GÜSTROW

### PLAN ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSLAGE



Geändert gemäß Genehmigung des Landkreises Güstrow - Der Landrat - vom 11.06.1996

A & S - architekten & stadtplaner GmbH August - Miliarch - Straße 1 PF 1129 17001 Neubrandenburg

Telefon: 0395 / 581020 Fax: 0395 / 5810215

Neubrandenburg, im November 1995 geändert/ergänzt: im März 1996