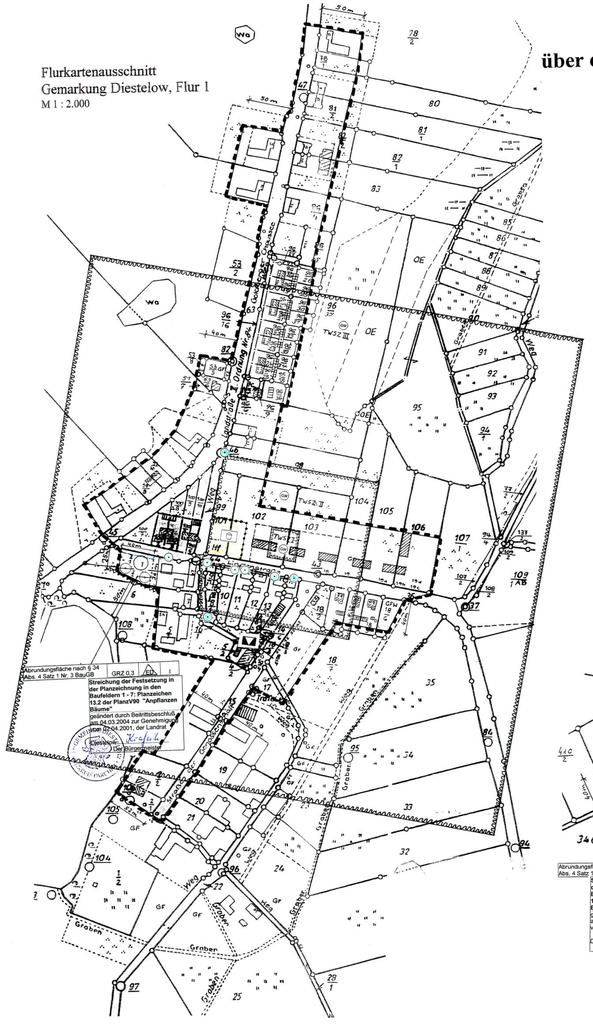
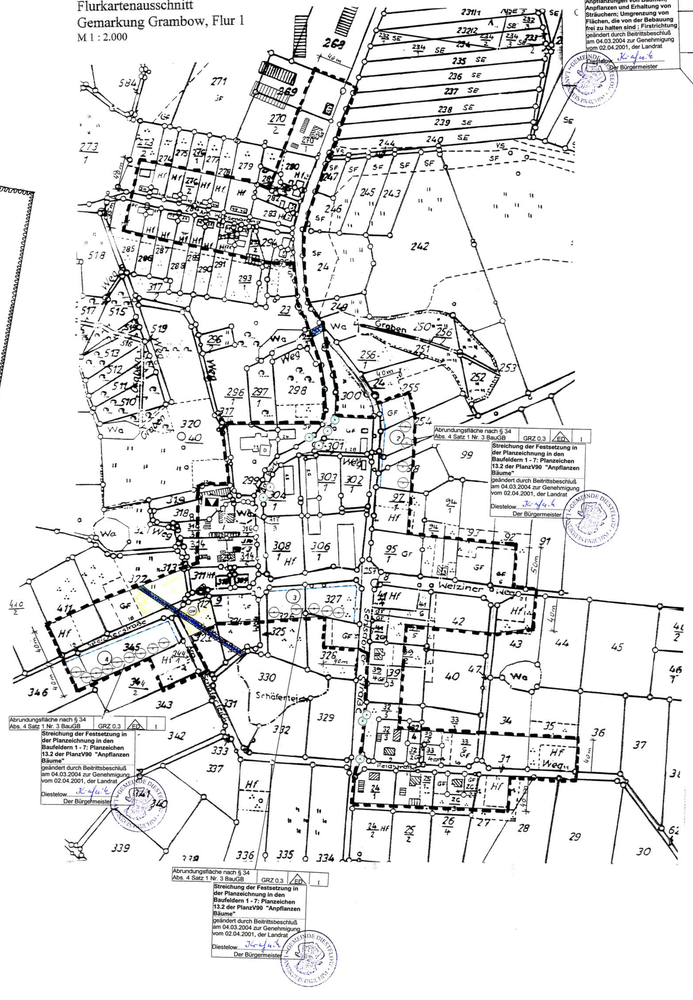
Satzung der Gemeinde Diestelow über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Diestelow, Grambow und Sehlsdorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch

Planzeichnung (Teil A)

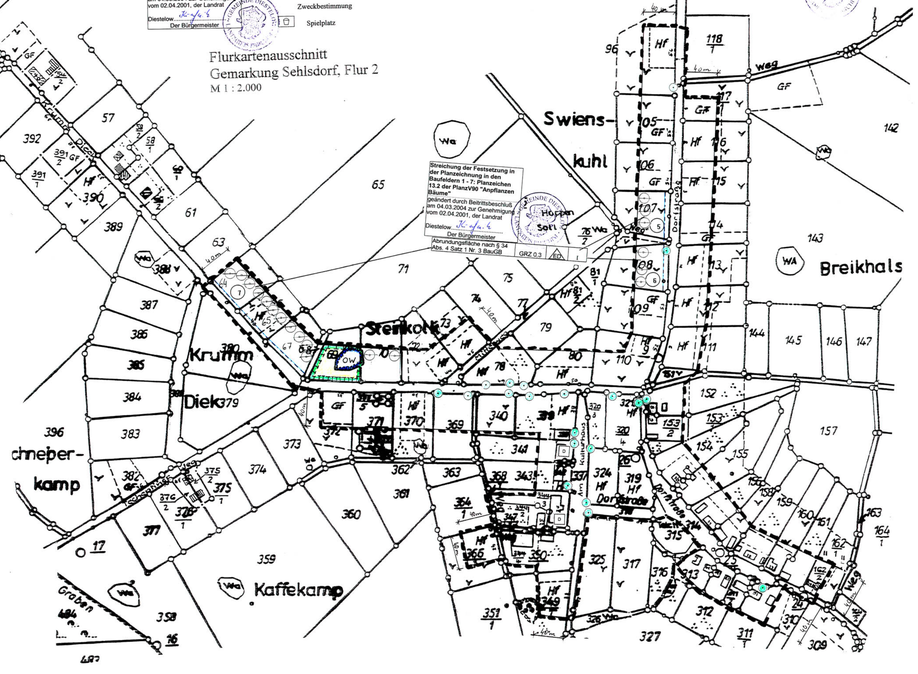
Flurkartenausschnitt
Gemarkung Diestelow, Flur 1
M 1 : 2.000



Flurkartenausschnitt
Gemarkung Grambow, Flur 1
M 1 : 2.000



Flurkartenausschnitt
Gemarkung Sehlsdorf, Flur 2
M 1 : 2.000



Abrundungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB | GRZ 0,3 | I
Streichung der Festsetzung in der Planzeichnung in den Baufeldern 1 - 7: Planzeichen 13.2 der PlanzV90 "Anpflanzen Bäume"
geändert durch Beschlussbuch am 04.03.2004 zur Genehmigung vom 02.04.2001, der Landrat
Diestelow, ... Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
~~Firstrichtung~~

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Grundbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
Zweckbestimmung
~~Spielplatz~~
~~Parkanlage~~

Flächen für Landwirtschaft und Forst (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
~~Flächen für Landwirtschaft~~

Wasserflächen und Flächen der Wasserwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Schutzgebiete für Oberflächengewässer
Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung, TWSZ I, II und III

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung Bäume
~~Erhaltung Sträucher~~
~~Pflanzung Bäume~~
~~Pflanzung Sträucher~~

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
~~Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)~~
Baufeld

Nachrichtliche Darstellung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche
Zweckbestimmung
Spielplatz

Streichung der in der Planzeichnung nicht verwendeten Planzeichen aus der PlanzV90 in der Planzeichenerklärung: Zweckbestimmung für Grünfläche: Parkanlage; Flächen für die Landwirtschaft; Anpflanzungen von Bäumen; Anpflanzen und Erhaltung von Sträuchern; Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind; Firstrichtung
geändert durch Beschlussbuch am 04.03.2004 zur Genehmigung vom 02.04.2001, der Landrat
Diestelow, ... Der Bürgermeister

Streichung der Festsetzungen in der Planzeichenerklärung: Planzeichen 9 der PlanzV90 "Grünfläche" sowie der Zweckbindung Spielplatz
geändert durch Beschlussbuch am 04.03.2004 zur Genehmigung vom 02.04.2001, der Landrat
Diestelow, ... Der Bürgermeister

Übernahme des Planzeichens 9 "Grünfläche" sowie der Zweckbindung Spielplatz aus der PlanzV90 als nachrichtliche Darstellungen in der Planzeichenerklärung
geändert durch Beschlussbuch am 04.03.2004 zur Genehmigung vom 02.04.2001, der Landrat
Diestelow, ... Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.03.1997 bis 23.03.1997 erfolgt.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.08.1999 durchgeführt worden.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 23.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.09.1999 den Entwurf der Abrundungssatzung mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

5. Der Entwurfe der Abrundungssatzung mit Begründung und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.11.1999 bis 08.12.1999 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Mühlenstein, Lübsen Straße 9 in Grabbin nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln während der Auslegungsfrist von mindestens ortsüblicher Dauer zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.10.1999 bis 10.11.1999 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der Abrundungssatzung mit Begründung und der Planzeichnung (Teil A) wurden erneut geändert. Dabei haben die Entwürfe der Abrundungssatzung mit Begründung und der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 26.07.2000 bis 29.08.2000 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln während der Auslegungsfrist von mindestens ortsüblicher Dauer zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.07.2000 bis 10.08.2000 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

8. Die Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.02.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.02.2001 gebilligt.
Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.04.2001zur Auflagen erteilt.
Diestelow, den 31.03.2004 — Der Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch den mit Beschluss Beschlussbuch nur Gemeinsitzung der Gemeindevertretung vom 04.03.2004 erfüllt.
Diestelow, den 31.03.2004 — Der Bürgermeister

11. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.
Diestelow, den 31.03.2004 — Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der Abrundungssatzung sowie die Stelle, bei der die Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 03.04.2004 bis zum 19.04.2004 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 19.04.2004 in Kraft getreten.
Diestelow, den 20.04.2004 — Der Bürgermeister

Teil B

Satzung der Gemeinde Diestelow über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Diestelow, Grambow und Sehlsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V S. 78) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.02.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gemeindegebiet Diestelow mit den Ortsteilen Diestelow, Grambow und Sehlsdorf erlassen.

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Grenzen, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen ersichtlichen Darstellungen festgesetzt.
(2) Die nebenstehenden Karten sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben und Feststellungen

(1) Für eine Lückenbebauung in den Orten gilt § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
(2) Die vorhandene Bauflucht, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Gebäude bestimmt wird, ist einzuhalten.
(3) Ausnahmen an der Hauptgebäude dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht errichtet werden.
(4) Vorhandene Bäume und Großsträucher sind gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.96 zu erhalten.
(5) In den einbezogenen Außenbereichsflächen sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.
(6) Gemäß § 9 BauGB und § 86 LBauO M-V werden folgende Festsetzungen für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen 1 bis 7 getroffen:
- Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden mit höchsten 0,50 m und Traufhöhe mit höchstens 3,50 m über der mittleren Höhenlage der dazugehörigen Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Baukörper der Hauptgebäude sind traufständig zu errichten.
- Für die Wohnbebauung sind nur Satteldächer, Walmdächer und Kruppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 37° und 55° zulässig.
- Es wird eine Baugrenze von 5 m zur Grundstücksgrenze an der Straße festgesetzt.

(7) Im genannten Satzungsgebiet ist der Grad der Versiegelung auf das für die Funktion unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§ 3
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB werden die nachfolgenden Festsetzungen als Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft für die Einzelbauvorhaben verbindlich.
In allen Ortsteilen sind auf jedem Baugrundstück von den Eigentümern auf nachfolgend aufgelisteten Abrundungsflächen 2 Bäume oder alternativ je m-Frontlänge der Baugrundstücke 4 m² Hecke mit landschaftstypischen Gehölzen mit nachfolgend genannten Anforderungen nach Fertigstellung und Nutzung der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen gemäß § 82 LBauO M-V bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen:
Diestelow - Abrundungsfläche 1
Grambow - Abrundungsflächen 2 bis 4
Sehlsdorf - Abrundungsflächen 5, 6 und 7
Auf Antrag bei der Gemeinde kann der Ausgleich auch auf von der Gemeinde vorgegebenen Flächen geplant werden.
Für die Pflanzungen ist in mindestens 3 Vegetationsperioden durch mehrere erforderliche Pflegegänge eine Anwachsgarantie zu sichern, gegebenenfalls müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.
Qualitätsparameter für Gehölzpflanzungen:
Bei Baumpflanzungen sind die Qualitätsparameter Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Mindestumfangmessung 12 - 14 cm und einer zu erwartenden Kronentrauffläche von 38 qm einzuhalten.
Die Heckenpflanzung muß 3-reihig und 4,00 m breit sein, 1,00 m Abstand in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen haben.
Bei den Heckenbepflanzungen sind die Qualitätsparameter mittlere Baumschulqualität, 2x verpflanzt und 80-100 cm Pflanzhöhe einzuhalten.

§ 4
Abwasserentsorgung
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

(1) Vorbehaltlich wasserrechtlicher Regelungen hat die Abwasserentsorgung auf den kiesfreien Baugrundstücken in den Ortsteilen Diestelow, Grambow und Sehlsdorf über Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung entsprechend der DIN 4261 zu erfolgen.

(2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Landrates in Kraft.

Diestelow, den — Der Bürgermeister

Nachrichtlicher Vermerk:
1) Im Satzungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG, der WEMAG und des WAZV. Bei Näherung mit Baumaßnahmen oder Art an diese Anlagen sind die Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.
2. Im Satzungsgebiet befinden sich Höhenfixpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V am Wolmtsaus Goldberger Chausee 10 und an der Transformatorenstation in der Straße der Genossenschaft. Falls einer der Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet ist, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme am Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Hinweise für Eigentümer:
1. Werden bei Erdarbeiten "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, sind diese unverzüglich gegenüber dem Landkreis Parchim als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind nach der Anzeige 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Werden bei Erdarbeiten Abfälle oder unbekannte Bodenbelastungen angetroffen, ist dies dem Landkreis Parchim als zuständige Behörde mitzuteilen.

Pflanzliste
Auswahl einheimischer Gehölze

Gehölzart/Bezeichnung		leichte und trockene Böden	mittlere und schwere Böden	feuchte bis anmoorige Böden
1. Großbäume				
Stieleiche	(Quarus robur)	(X)	X *	(X)
Traubeneiche	(Quarus petraea)	X *	X	
Sandbirke	(Betula pendula)	X *	X	
Hainbuche	(Carpinus betulus)		X *	(X)
Zitterpappel	(Populus tremula)	X	X	X
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)		X	
Bergulme	(Ulmus glabra)		X	(X)
Vogelkirsche	(Prunus avium)		X	
Esche	(Fraxinus exelsior)		X	X *
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	(X)	X	X *
Feldulme	(Ulmus maior)	(X)	X	X
2. Kleinere Bäume				
Salweide	(Salix caprea)	X *	X	X
Vogelbeere/Eberesche	(Sorbus aucuparia)	X *	X	
Feldahorn	(Acer campestre)	(X)	X	(X)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)		X *	
Wildapfel	(Malus Sylvestris)		X *	(X)
Kreuzdorn	(Rhamnus carthartica)	X	X	X
3. Sträucher 4 - 6 m hoch				
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	X	X *	X
Haselnuß	(Corylus avellana)		X *	X
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	(X)	X *	X
Waldgeißblatt	(Lonicera periclimenum)		X	(X)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	X	X	X
Grauweide	(Salix cinerea)		X	X *
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)		X	X
Liguster	(Ligustrum vulgare)	(X)	X *	X
4. Mittelhohe Sträucher 2 - 4 m				
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)	(X)	X	
Heckenrose	(Rosa canina)	X *	X *	(X)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)		X	X
Besenginster	(Cytisus scoparius)	X *		
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	(X)	X	(X)
Berberitze	(Berberis vulgaris)	X	X	
Wildrose	(Rosa rubiginosa)	X	X	(X)
Ohrweide	(Salix aurita)		X	X
Gewöhnl. Schneeball	(Viburnum opulus)		X	X *
5. Niedrige Sträucher bis 2 m hoch				
Himbeere	(Rubus idaeus)	(X)	X *	(X)
Kriechrose	(Rosa arvensis)	X *	X *	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	X *	X *	X

* Alle mit X ! gekennzeichneten Gehölze sind am jeweiligen Standort bevorzugt zu pflanzen.
Mit (X) gekennzeichnete Gehölze sind bedingt geeignet.