

SATZUNG

der Gemeinde Garlitz

über die

Festlegung und Abrundung

der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Satz 3)

URSCHRIFT



GEMEINDE GARLITZ IM LANDKREIS LUDWIGSLUST

SATZUNG

über die Festlegung und Abrundung im Zusammenhang bebauter Ortsteile

INHALTSVERZEICHNIS

- I Präambel
- II Textliche Festsetzungen
- III Planzeichnung
- IV Planzeichenerklärung
- V Begründung
- VI Verfahrensvermerke
- VII Hinweise

I Präambel

Aufgrund des § 34, Abs. 4 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 hat die Gemeindevertretung Garlitz mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

Garlitz, den 17.7.97

.....
Bürgermeister



II Textliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit seiner Abrundung (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzung liegt.

Die beigefügte Planzeichnung (III.) ist Bestandteil dieser Satzung.

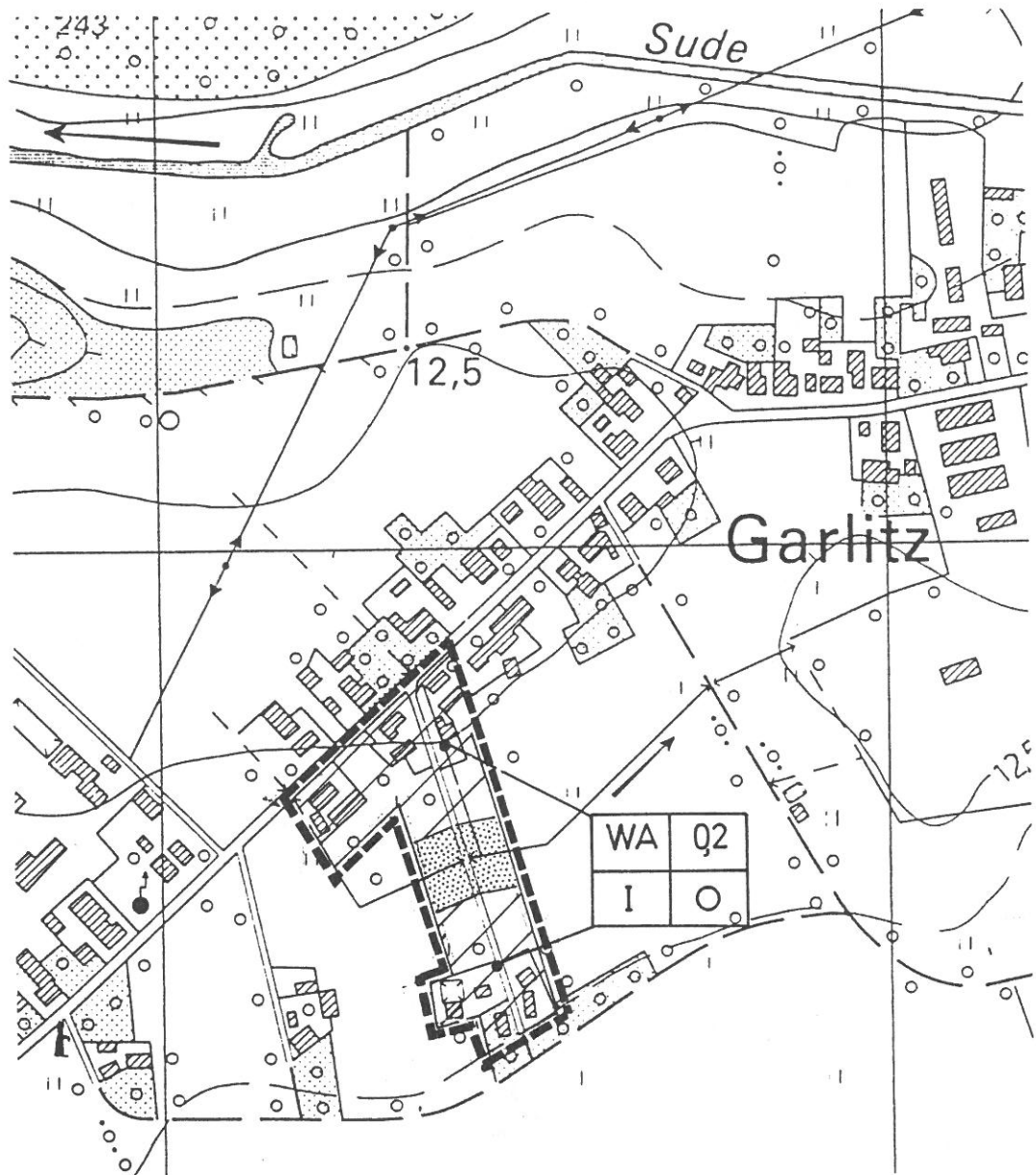
§ 2 Textliche Festsetzungen

1. Für die Bebauung wird festgesetzt:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Grundflächenzahl 0,2
 - offene Bauweise mit max. einem Vollgeschoß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, i.V.m. §§ 4, 16, 20 und 22 BauNVO).
2. Beiderseits des Grabens, der von West nach Ost das Satzungsgebiet durchquert, ist eine 25,0 m breite Zone von jeglicher Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
3. Bei Einzelvorhaben sind als Ausgleich je 50 qm überbaute Fläche entweder
 - ein einheimischer großkroniger standortgerechter Laubbaum mittlerer Baumschulqualität mit Mindestumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder
 - ein einheimischer Obstbaum in alten Sorten mittlerer Baumschulqualität mit Mindestumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe oder
 - 5 Stck. einheimische Sträucher (100 - 125 cm Höhe)zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

III Planzeichnung



Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Vergrößerung der Topographischen Karte von
M. = 1:10.000 auf M. = 1:5.000
Blatt-Nr. 0604-111
Blattname: Garlitz

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Ministerium des Inneren,
Verwaltung Vermessungs- und Kartenwesen
Hergestellt: VEB Kombinat Geodäsie und
Kartographie
Stand der Unterlagen: 1984

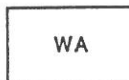
IV Planzeichenerklärung

gem. PlanzV 90



Abgrenzung der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile und ihrer Abrundungen

§ 34 Abs. 4 Satz 1
Nr. 1 und 3 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

0,2

Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 BauNVO

I

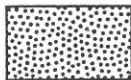
Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauNVO



Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

V Begründung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Garlitz will mit Aufstellung dieser Satzung die Bebauung beiderseits des Stichweges ermöglichen. Es werden etwa vier bis sechs neue Bauplätze geschaffen. Konkrete Interessentenanfragen liegen bereits vor. Die südlich gelegene Splittersiedlung wird durch die neue Bebauung an den Ortskern angebunden.

Sämtliche Flächen des Geltungsbereiches der Satzung sind im wirksamen Teilflächennutzungsplan Nr. 1 "Ortsteil Garlitz" als Wohnbaufläche dargestellt. Durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird sichergestellt, daß sich die Bebauung in die Struktur von Garlitz einpaßt. Der für Natur und Landschaft wertvolle Bereich beiderseits des Grabenverlaufes wird geschützt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist so gewählt, daß durch die neue Bebauung ein Zusammenwachsen der Gebäudekomplexe an der Hauptstraße mit der südlich gelegenen Splittersiedlung erreicht wird. Die Erschließung ist durch den vorhandenen Weg gesichert. Die hier neu entstehende einzeilige Bebauung wird mit den etwa vier bis sechs Bauplätzen den kurzfristigen Bedarf von Garlitz abdecken.

Die westlich gelegenen Splittersiedlungen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Wegen der Größe dieser Fläche und der ungeklärten Erschließung ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich dieser Satzung nicht möglich. Hier wäre ein Bebauungs- oder ein Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet festgelegt. Die Festsetzungen bewirken, daß neu zulässige Gebäude die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzen und sich in die dörflich geprägte Struktur von Garlitz einfügen.

In Anlehnung an die umgebende Gebäudenutzung sollen auch die neuen Bauflächen überwiegend dem Wohnen dienen. WA-Gebiete lassen aber auch ergänzende Nutzungen zu, wie sie in dörflich geprägten Ortschaften typisch sind.

Durch Beschränkung der GRZ auf 0,2 wird eine geringe und damit dorftypische Dichte entstehen. Die eingeschossige, offene Bauweise stellt als grober Rahmen die Eingliederung der Baukörper in die vorhandene Substanz sicher. Die Grundstückstiefen an der Stichstraße betragen etwa 30 m und sollen deshalb nur für eine einzeilige Bebauung genutzt werden.

Die Bautiefe an der Dorfstraße beträgt in Anlehnung zu der in der Umgebung vorhandenen Bautiefe ca. 50 m. Damit ist für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ein relativ großer im ländlichen Bereich üblicher Gestaltungsrahmen gegeben. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht zulässig.

Noch fehlende bzw. unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu ergänzen. Zuständig sind die jeweiligen Betreiber. Für die kommenden Jahre ist geplant, ein zentrales Abwasserbeseitigungsnetz zu erstellen und dies an die Kläranlage Lübtheen anzuschließen. Sofern bis zur Fertigstellung der neuen Gebäude dies nicht erfolgt ist, sind Kleinkläranlagen zu erstellen, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

4. Natur und Landschaft

Der Graben mit seinen Randbereichen ist in einer Tiefe von je 25 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Erstellung baulicher Anlagen stellt regelmäßig einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen. Gemäß textlicher Festsetzung sind je 50 qm überbaute Fläche entweder ein einheimischer, großkroniger standortgerechter Laubbaum oder ein einheimischer Obstbaum oder alternativ 5 einheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Diese Maßnahme stellt gleichzeitig die Wahrung des Landschaftsbildes sicher.

Die vorhandenen und nach § 81 der Baumschutzverordnung geschützten Gehölze sind zu erhalten. Insbesondere während der Erschließungsarbeiten sind sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Dieses gilt insbesondere für die alte Stieleiche im nordwestlichen Bereich des Satzungsgebietes.

6. Verfahrensvermerke

Beteiligungsverfahren

Die Gemeindevertretung Garlitz hat in ihrer Sitzung am 14.12.1995 dem Entwurf der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zugestimmt. Den von der Änderung betroffenen Eigentümern im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde während einer öffentlichen Auslegung vom 29.01.1996 bis zum 29.02.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.1996 aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 29.02.1996 abzugeben.

Garlitz, den 17.2.97

Bürgermeister



Abwägung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung Garlitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.05.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Garlitz, den 17.2.97

Bürgermeister



Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung Garlitz hat die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in seiner Sitzung am 02.05.1996 als Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) beschlossen.

Garlitz, den 17.2.97

Bürgermeister



Aufhebung Satzungsbeschuß

Die Gemeindevertretung Garlitz hat in ihrer Sitzung am 27.11.1996 aufgrund eines Verfahrensfehlers im Beteiligungsverfahren den Satzungsbeschuß vom 02.05.1996 aufgehoben.

Garlitz, den 17.2.97

.....
Bürgermeister

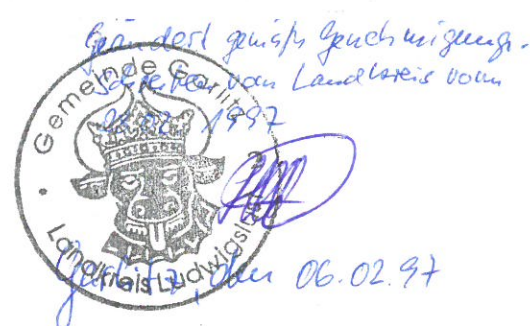


Erneutes Beteiligungsverfahren

Die Gemeindevertretung Garlitz hat in ihrer Sitzung am 27.11.1996 ein erneutes Beteiligungsverfahren beschlossen. Den ~~von der Änderung betroffenen Eigentümern~~ ^{Bürger} im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde während einer öffentlichen Auslegung vom 02.01.1997 bis zum 17.01.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.1996 aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 17.01.1996 abzugeben.

Garlitz, den 17.2.97

.....
Bürgermeister



Abwägung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung Garlitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Garlitz, den 17.2.97

.....
Bürgermeister



Satzungsbeschluß

Die Gemeindevertretung Garlitz hat die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in seiner Sitzung am 06.02.1997 als Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) beschlossen.

Garlitz, den



Bürgermeister

Genehmigung

Die Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist entsprechend § 11 Abs. 1 BauGB am genehmigt worden.

Für die Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Ludwigslust, den

Aufsichtsbehörde:

.....
Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Die Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Garlitz, den

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht geltend gemacht worden.

Garlitz, den

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Garlitz, den

.....
Bürgermeister

VII Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Baugesetzbuch (BauGB) | vom 08.12.1986, zuletzt geändert
am 23.11.1994 |
| - Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23.01.1990 |
| - Planzeichenverordnung (PlanzV) | vom 18.12.1990 |