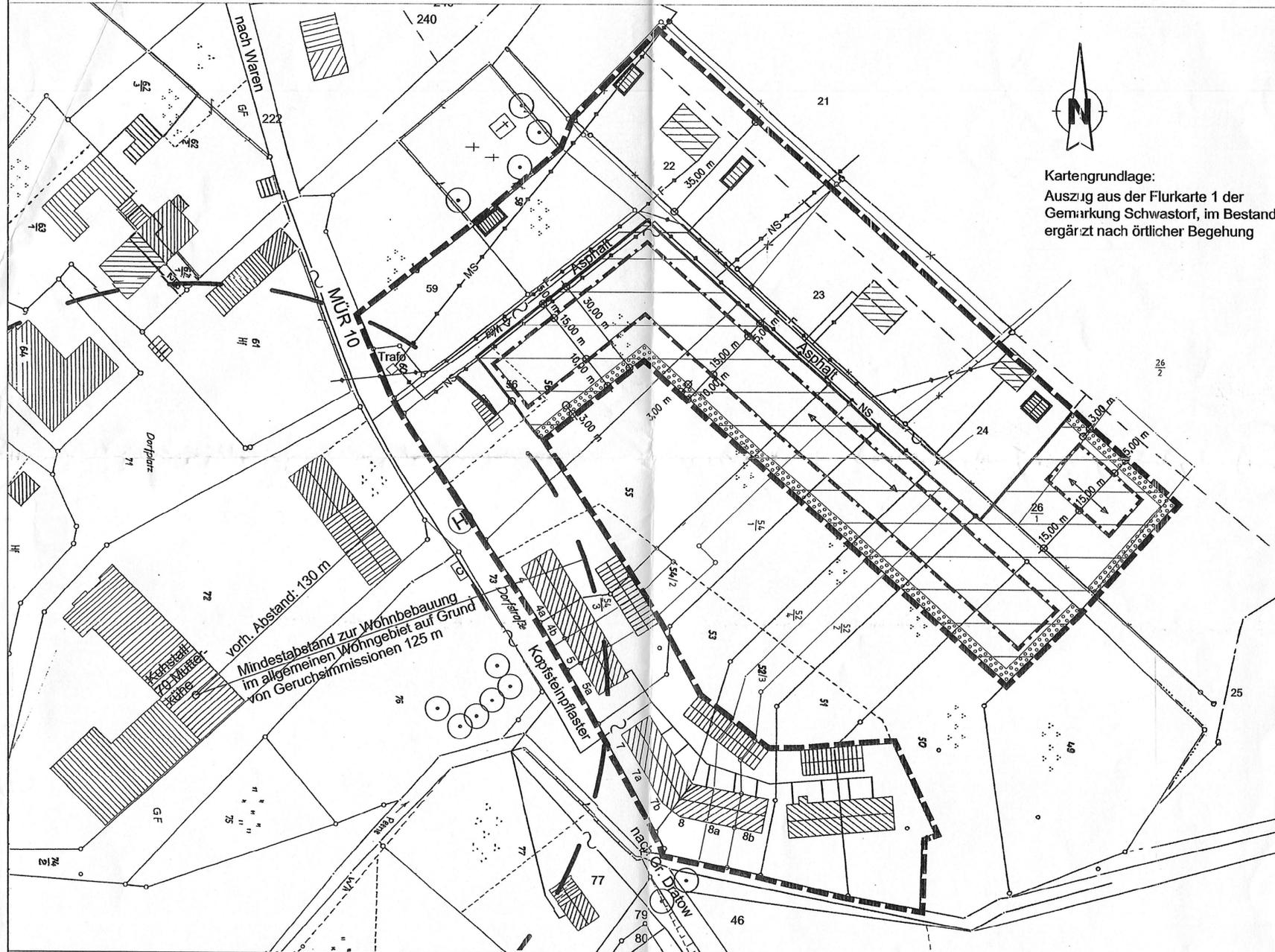


# SCHWASTORF GEMEINDE GROSS DRATOW KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

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

## Planzeichnung (Teil A)



## Textliche Festsetzungen für die Einbeziehungsfläche (Teil B)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen lt. BauGB

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB)**
- 1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Einbeziehungsfläche mit 0,3 festgesetzt.
- 1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der neuen Hauptgebäude im Einbeziehungsgebiet darf i.M. maximal 0,40 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt der Erschließungsstraße liegen.
- 2.0 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleich und Ersatz (§ 1a Abs.3 Satz 1 u. § 9 Abs.1 Nr.25 u.Abs. 1a BauGB)**
- 2.1 Im Einbeziehungsgebiet sind auf den neuen Baugrundstücken der Flurstücke 51-56 und 26/1 und 26/2 zwei und auf dem Baugrundstück des Flurstückes 50 ein mittelgroßer Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm anzupflanzen. Zusätzlich ist auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen an den Grundstücksgrenzen eine 2-reihige Hecke mit einem Anteil von mindestens aus 70 % einheimischer Gehölze aus der folgenden Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Weißer Hartriegel	Cornus Alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Holunder	Sambucus nigra

### II. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- 1.0 Fassaden Hauptgebäude**  
Zulässig sind Fachwerk, Klinker und Putz bzw. auch Kombinationen aus diesen. Es werden nur Klinker in den Farben rot bis rotbraun bzw. gelb / rotgelb und in Normalformat zugelassen. Fassadenteile in Holz und Glas werden gestattet.
- 2.0 Dächer Hauptgebäude**  
Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35° - 45° in den Farben rot bis braun bzw. anthrazit.
- 3.0 Ordnungswidrigkeit**  
Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V handelt, wer  
1.) die Fassaden nicht wie unter 1.0 vorgegeben gestaltet,  
2.) die Dächer nicht wie unter 2.0 vorgegeben ausführt.

## Planfestsetzungen

- Geltungsbereich der Satzung
- Einbeziehungsfläche (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB)
- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Firstrichtung der Hauptdächer (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

## Planzeichenerklärung

- Bestand**
- Wohn- u. Produktionsanlagen / Nebenanlagen (lt. Flurstückskarte)
  - ergänzter Gebäudebestand (ungenau)
  - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
  - Großbaumbestand
  - Bushaltestelle
  - Energiefreileitung MS
  - NS-Kabel
  - Containerstellplatz
  - Informationstafeln
  - Fernmeldekabel
  - Wasserleitung

## Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der jeweils gültigen Fassung, sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468, ber. S. 612), in der jeweils gültigen Fassung wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Dratow vom 26.08.2003 folgende Satzung zur Klarstellung und Einbeziehung für das Gebiet nördlich der Dorfstraße in Schwastorf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, erlassen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet welches innerhalb der in der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
  - Die nebenstehende Planzeichnung mit ihren Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Inkrafttreten**  
Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung Groß Dratow hat auf ihrer Sitzung am 09.04.2003 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 06.05.2003 ortsüblich durch Veröffentlichung im Landkurier des Amtes Waren-Land.  
Groß Dratow, 09.04.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Groß Dratow, 09.04.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2003 bis zum 26.06.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.05.2003 im Landkurier des Amtes Waren-Land bekannt gemacht worden.  
Groß Dratow, 09.04.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 30.09.2003 wird als richtig dargestellt und bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Waren, 30.09.2003 Ltr. des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2003 die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Groß Dratow, 09.04.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Die Satzung wurde am 26.08.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen.  
Groß Dratow, 09.04.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Die Genehmigung der Satzung wurde nach § 34 Abs.5 BauGB durch den Landrat des Landkreises Müritz, AZ.: mit/ohne Auflagen erteilt.  
Groß Dratow, 10.08.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Die Auflagen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat am AZ.: bestätigt.  
Groß Dratow, .....2003 Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Groß Dratow, 10.08.2003 Bürgermeister W. Scheller
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.08.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 der Kommunalverfassung M-V vom 13.01.1998 (GVOBl.M-V S.30) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 24.08.2004 in Kraft getreten.  
Groß Dratow, 30.08.2004 Bürgermeister

Projekt: **SCHWASTORF GEMEINDE GROSS DRATOW  
Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung**

Auftraggeber: Gemeinde Groß Dratow - Amt Waren-Land  
Friedensstraße 11  
17192 Waren/Müritz

Plan: **Plan zur Satzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 u.3 BauGB**

N:\ 2002 D 1351 Dwg\ Satzung.dwg Dipl. Ing. E. Maßmann

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten stadtplaner beratende ingenieure

August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg  
PF 400129 17022 Neubrandenburg  
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215

Genehmigungs-  
fähige Fassung  
Datum: Aug. 2003  
Maßstab: 1:1000  
Blattnummer: 1