

# Gemeinde Golchen

## Klarstellungs- und erweiterte Abrundungssatzung

des im Zusammenhang  
bebauten Ortes Golchen



Architekten und  
Ingenieurbüro  
GmbH

Planungsbüro für

- Hoch- und Tiefbau - Bauleitplanung - Baubetreuung

Gartenstraße 7a, PF 1567

17087 Altentreptow

Tel. (03961) 21 50 78 / 21 50 79 Fax. 21 44 20

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

\*\*\*\*\*

Satzung der Gemeinde Golchen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des gesamten Ortes Golchen, entsprechend § 1 dieser Satzung.

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnbau - land (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBL. I 1993, S. 466) und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBL.I S. 622) sowie des § 86 der LBauO M-V wird nach  
Beschlüßfassung durch die Gemeindevertretung vom .....  
und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet des gesamten Ortes Golchen, entsprechend § 1 dieser Satzung erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigegeführten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigegeführte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Rechtswirkung der Satzung

Der im § 1 näher beschriebene Bereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. In diesem Gebiet werden nur Abrundungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m § 2a BauGB-MaßnahmenG einzelne Flächen einbezogen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen.

§ 3

Inkrafttreten

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

**Begründung zur Abrundungssatzung der Gemeinde Golchen,  
Ortsteil Golchen**

\*\*\*\*\*

**1. Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeinde Golchen hat am 19.07.1995 die Aufstellung

\* einer Klarstellungssatzung über die Grenzen des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Golchen

und

\* einer Abrundungssatzung für den obengenannten  
Ortsteil Golchen

beschlossen.

**2. Einordnung in die Planung, Planungsanlaß**

Für die Gemeinde Golchen wurde ein Flächen -  
nutzungsplan begonnen.

Das Verfahren ruht jedoch zur Zeit. So gibt es  
für die Gemeinde Golchen momentan noch keine  
Bauleitpläne. Da sich jetzt dringend der Bedarf  
zur Schaffung von Wohnraum abzeichnet, beschloß  
die Gemeinde die Aufstellung dieser Satzungen.  
Der Ort Golchen kann als, im Zusammenhang bebauter  
Ortsteil, betrachtet werden, da die vorhandene  
Bebauung von beträchtlichem Gewicht ist.

Sie macht den Eindruck der Geschlossenheit und  
Zusammengehörigkeit und ist Ausdruck einer orga-  
nischen Siedlungsstruktur.

Golchen ist Gemeindehauptort der gleichnamigen  
Gemeinde.

Durch die Aufstellung der Satzungen sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur sowie möglicher Erweiterungen, schaffen.

Die Baumaßnahmen sollen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aus diesem Grund sind Textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen sowie Grund- und Geschoßflächenzahl festgelegt worden.

Die geplanten Bauten werden den Rahmen der vorhandenen Bebauung nicht überschreiten.

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu keiner stärkeren Belastung der Umwelt.

Die vorliegenden Satzungen passen sich der Raumordnung und Landesplanung an, welche für die Gemeinde Golchen keine zentralörtliche Funktion vorsieht.

### **3. Planungskonzept**

Der Ort Golchen, als Gemeindehauptort, bietet gute Voraussetzungen für den Wohnungsbau.

Die vorhandene Bebauung konzentriert sich auf beide Seiten der Dorfstraße.

Der Ort hat die Form eines Dreiecks.

Aus Richtung B 96 ist der westliche Dorfeingang noch unbebaut und bietet einen ungepflegten Anblick.

Diese Fläche ist die Abrundungsfläche.

Den größten Teil der bereits bebauten Fläche kann man als Kleinsiedlungsgebiet entsprechend § 2 BauNVO einordnen, eine lockere Wohnbebauung mit Nebengebäuden und Hausgärten.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll auch die Lücke am Orteingang geschlossen werden.

Die Bebauung darf nicht zu konzentriert werden, um das Dorftypische zu bewahren.

Behutsam soll die geplante Bebauung der vorhandenen angepaßt werden.

Es geht um die Schließung der Baulücke am Dorfeingang und die Begradigung des Ortsrandes.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Bodendenkmale bekannt, jedoch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Deshalb ist es notwendig, daß die einzelnen Baumaßnahmen beim Landesamt für Bodendenkmalpflege erneut zur Einvernehmensherstellung eingereicht werden.

#### **4. Grünplanung**

Der Ort Golchen ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Das Dorf besitzt einen schönen Großgrünbestand, der unbedingt erhalten bleiben muß.

Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen:

- \* Hecken als Einfriedungen zu wählen,
- \* wasserdurchlässige Befestigungen vorzusehen,
- \* Regenwasser zur Wiederverwendung aufzufangen bzw. auf dem Grundstück versickern zu lassen,
- \* Fassaden zu begrünen,
- \* nicht überbaute Flächen als Grünflächen oder Gärten anzulegen.



An der westlichen Grenze der Abrundungsflächen ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Hier soll eine zweireihige Hecke mit integriertem Baumbestand gepflanzt werden.

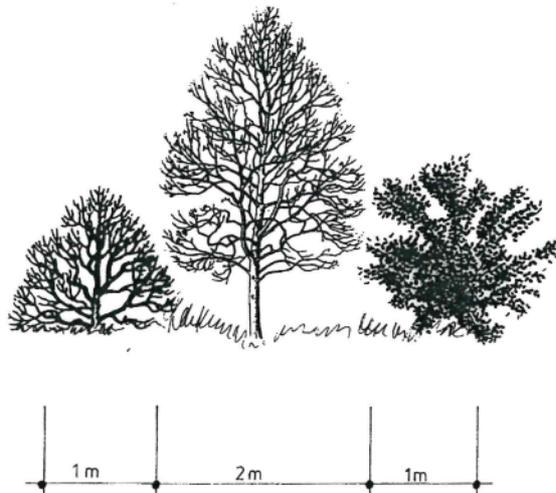
Folgende Bäume und Sträucher werden zur Anpflanzung vorgesehen:

Name		Qualität
Schwarzer Holunder	20 %	Str. 100 cm
Hartriegel	20 %	Str. 100 cm
Falscher Jasmin	20 %	Str. 100 cm
Wildrose	20 %	Str. 100 cm
Schlehe	20 %	Str. 100 cm

Pro m<sup>2</sup> Anpflanzfläche ist eine Pflanze vorgesehen.

Birke	2 St	3 x v.H 12/14 cm
Linde	3 St	3 x v.H 12/14 cm
Kastanie	2 St	3 x v.H 12/14 cm

Pro Abrundungsgrundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.



Da der Eingriff nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden kann, ist eine 400 m<sup>2</sup> große Fläche entlang des Weges nach Rohrsoll mit einer Heckenpflanzung zu versehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen bzw. Altlasten im Sinne des fünften Teils des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern vom 04.08.1992.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Boden zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

##### **5. Ver- und Entsorgungsanlagen, Erschließung**

Die Stromversorgung kann über die Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen.

Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen ist eine Abstimmung mit der EMO erforderlich.

Die Gemeinde Golchen erhält Trinkwasser aus dem Wasserwerk Weltzin (Nachbargemeinde Burow).

Anträge auf Anschlußgenehmigung sind bei der GKU mbH, Brunnenstraße 6, 17087 Altentreptow zu stellen.

Auch hier ist eine Erweiterung der Anlagen möglich. Die Abrundungsfläche grenzt direkt an die Dorfstraße (Gemeindestraße).

Somit sind verkehrstechnisch günstige Verhältnisse gegeben.

Bei Baumaßnahmen im Straßenbereich ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, daß für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen, den Vorrang.

Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Baulastträger abzustimmen. Für eventuelle notwendige Verkehrsraumeinschränkungen sind Sperranträge zustellen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an das zentrale Entwässerungsnetz.

In der Ortslage Golchen bzw. im Randbereich befinden sich die Gewässer II.Ordnung mit den Nummern 218 und Bi 93.

Beide Gewässer können für die Abführung des anfallenden Oberflächen- und Regenwasser genutzt werden.

Sollte sich im Zuge der weiteren Beplanung des Vorhabens eine Gewässerbenutzung erforderlich machen, so ist diese unter Angabe der Einleitpunkte, Einleithöhen und der beabsichtigten Einleitmengen zu beantragen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Löschwasserentnahmestellen sind vorhanden (Dorfteich und Hydranten).

Somit ist die Erschließung der Abrundungsfläche unproblematisch und mit relativ geringem Aufwand zu realisieren.

#### **6. Art und Maßnahmen der baulichen Nutzung**

Im Abrundungsgebiet sollen Wohnhäuser und dazugehörige Nebenanlagen entstehen.

Geplant sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

Als zulässige Höchstwerte werden festgesetzt:

max. Grundflächenzahl 0,4

max. Geschoßflächenzahl 0,4

Die jeweilige Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Auf das "Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 wird hingewiesen.

#### **7. Festsetzungen für die Abrundungsfläche**

1. max. Geschoßflächenzahl 0,4

max. Grundflächenzahl 0,4

2. max. I Vollgeschoß mit Dachausbau,

3. Dachform : Sattel- oder Krüppelwalmdach

Dachneigung : mind. 30°, max. 45°,

4. Gebäude in offener Bauweise,
5. max. Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite  
1,00 m
6. Landschaftspflegerische Festsetzung
- \* Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit integrierten Baumbestand am westlichen Rand der Abrundungsflächen
  - \* Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit integrierten Baumbestand (400 m<sup>2</sup>) am Weg nach Rohrsoll
  - \* für die Pflanzungen vorgesehene Bäume und Sträucher:

Name		Qualität
Schwarzer Holunder	20 %	Str. 100 cm
Hartriegel	20 %	Str. 100 cm
Falscher Jasmin	20 %	Str. 100 cm
Wildrose	20 %	Str. 100 cm
Schlehe	20 %	Str. 100 cm

Pro m<sup>2</sup> Anpflanzfläche ist eine Pflanze vorgesehen.

Birke	2 St	3 x v.H 12/14 cm
Linde	3 St	3 x v.H 12/14 cm
Kastanie	2 St	2 x v.H 12/14 cm

Pro Abrundungsgrundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.  
Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Inanspruchnahme der Abrundungsflächen zu erfolgen.

Die Gemeinde behält sich das Recht vor, für konkrete Bauanträge gestalterische Festlegungen zu treffen.