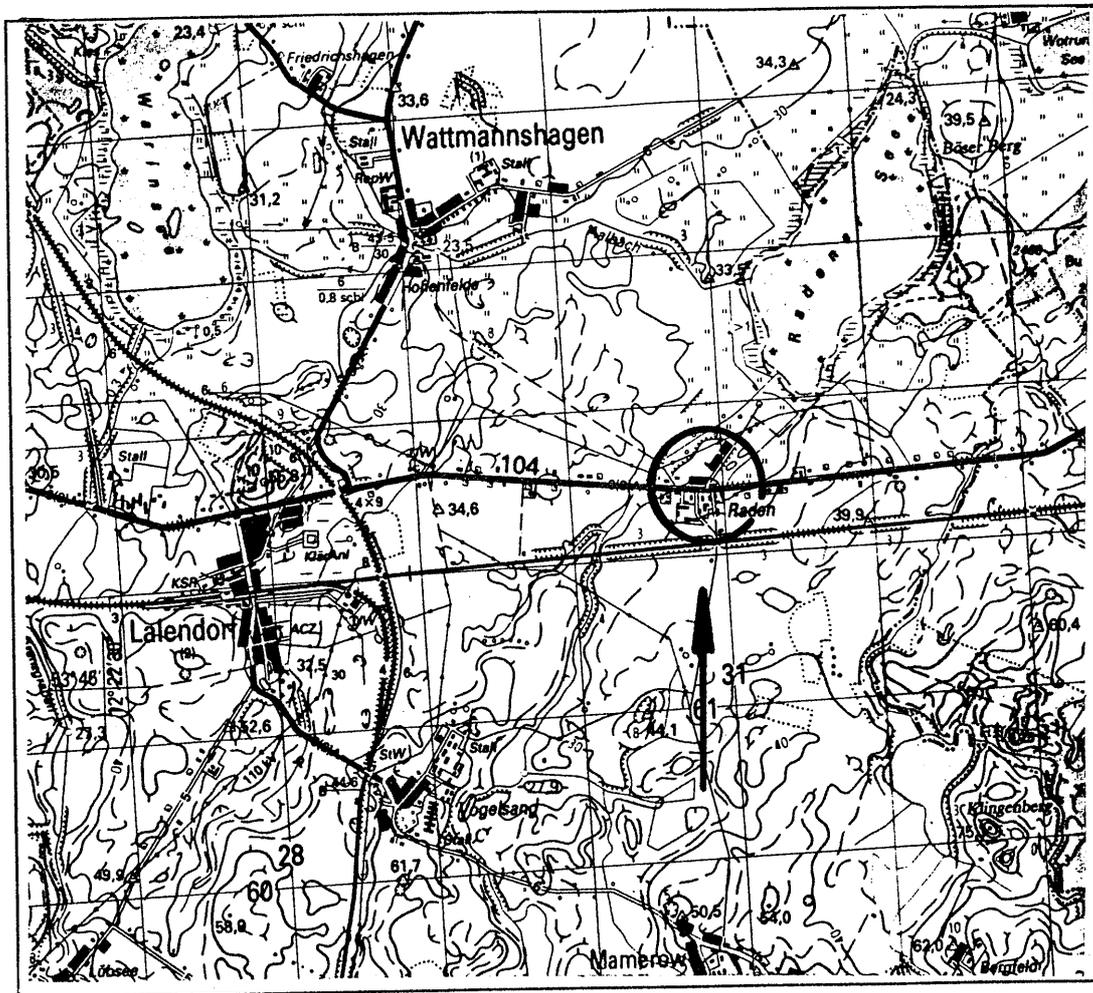


B E G R Ü N D U N G
zur Satzung über die im Zusammenhang bebauten
Ortsteile gemäß § 34 Abs.4 *
* Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB
der Gemeinde Lalendorf
Ortsteil Raden

Übersichtskarte 1:50000



1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Satzung im Maßstab 1 : 1.000 wird gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 * und 3 BauGB aufgestellt.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DER SATZUNG GEM.*§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB

Der Bedarf an Bauland ist in der Gemeinde Lalendorf (Ortsteil Raden) sehr groß. Insbesondere jüngere Mitbürger haben die Absicht geäußert, innerhalb des Ortsteiles Raden Wohngebäude zu errichten. Um diesen Bedarf an Wohnraum innerhalb des Ortsteiles Raden zu decken, wird gemäß Beschluß der Gemeindevertretung für die im Zusammenhang bebauten Teile gem.*§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine Satzung aufgestellt. Der bebaute Ortskern im südlichen Teil der "Seestraße" beidseitig der "Hof-" und "Hauptstraße" wird als bebauter Ortsteil gem.*§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB festgesetzt. Die Ortsverbindungsstraße nach Mamerow wird bis zu den noch vorhandenen Stallungen beidseitig zur Abrundung mit einbezogen * (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Das Gebiet erhält folgende Festsetzungen:

- * Dorfgebiet – (MD)
- mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- * ~~und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3.~~
- Die Zahl der Vollgeschosse (Z) ist max. 1.
- Die Dachneigung beträgt 40 - 51°.
- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den Abrundungsbereich gilt die Mindestgrundstücksgröße von 800 qm. Die Gemeindestraßen sollen gem. den festgesetzten Straßenprofilen endgültig ausgebaut werden.

In Anpassung an die vorhandenen Gebäude werden als Gestaltungsrichtlinien folgende gestalterischen Merkmale festgehalten:

Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus rotem bis rotbraunem Mauerwerk zu erstellen. Fachwerk ist nicht zulässig. Die Außenwände von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind aus gleichem Material wie die des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune Pfannen zu verwenden. Abweichend von der Festsetzung in der Planzeichnung ist bei Gebäuden, die keine Wohngebäude sind, eine Dachneigung von 20 bis 51° zulässig.

Direkte Zufahrten und Anbindungen zur freien Stecke der B 104 hin dürfen nicht angelegt werden. Die Bauflucht entlang der B 104, gegeben durch die vorhandenen Gebäude, ist durch die Neubauten einzuhalten.

Bei der Errichtung von Neubauten ist die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg- Vorpommern zu beachten.
Für die Neubaugrundstücke ist eine landschaftsgerechte Begrünung der Freiflächen vorzusehen.

3. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

4. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Gruppengemeinschaftsversorgungsanlage Lalendorf.

Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die WEMAG. Die WEMAG-Schwerin ist an allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu beteiligen, da sich Versorgungsanlagen der WEMAG im Geltungsbereich befinden.

Für die Löschwassermenge sind 48 cbm/h bereitzustellen, das entspricht 800 l/min.

5. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Der Bereich der Satzung liegt im Entwässerungsbereich der Ortsentwässerung Lalendorf. Es ist vorgesehen, 1998 den Ortsteil Raden an die Ortsentwässerung Lalendorf anzuschließen. Die Entwässerung des Ortsteiles Raden erfolgt im Trennsystem.

Bis zu diesem Zeitpunkt hin sind Zwischenlösungen zugelassen, die wasserrechtlich zu genehmigen sind. In unmittelbaren Einflußbereichen von Gewässern sind ausschließlich abflußlose Sammelgruben zugelassen.

Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen soll über Rohrleitungen einem Vorfluter zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird dort, wo es die Bodenverhältnisse zulassen, dezentral versickert. Das ATV- Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

6. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird gemäß Satzung des Abfallbeseitigungsverbandes geregelt abgefahren.

7. SCHALL - UND GERUCHSIMMISSIONEN

Durch die von der Bundesstraße 104 (B 104) ausgehenden Immissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN bei Neubauten erforderlich.

Südlich der bebauten Ortslage verläuft die Eisenbahnstrecke. Schallschutzmaßnahmen, die evtl. erforderlich sind an den zu errichteten Gebäuden durchzuführen.

Schallschutzwände oder Schallschutzwälle sind nicht vorgesehen.

Bei dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen solchen, dieser wird auch in Zukunft Landwirtschaft betreiben .

Entsprechende von diesem Betrieb ausgehende Immissionen sind, da es sich um ein Dorfgebiet handelt, hinzunehmen.

Eine Ausnahme sind die vorhandenen Stallgebäude auf dem Flurstück 85/6 westlich der ausgewiesenen Baufläche am Mamerower Weg, diese Gebäude dürfen zur Tierhaltung nicht mehr genutzt werden.

8. BODENDENKMALPFLEGE

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern in Lübstorf ist an allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu beteiligen.

9. KOSTEN

Für die in der vorliegenden Satzung städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Lalendorf gem. § 129 BauGB 10 % der Erschließungskosten entstehen.

10. VORGEZOGENE BÜRGERINFORMATION

Am 08. Sept. 1993 fand nach öffentlicher und ortsüblicher Bekanntmachung eine vorgezogene Bürgerinformation im Amt Lalendorf statt. Auf dieser Veranstaltung wurden die Planungsabsichten der

Begründung zur Satzung
* gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB
der Gemeinde Lalendorf (Ortsteil Raden)
Kreis Güstrow

Seite 5

Gemeinde anwesenden interessierten Bürgern vorgestellt, die Gelegenheit hatten, während dieser Bürgerinformation ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen.

11. DURCHFÜHRUNG DER SATZUNG GEM. § 34 Abs.4 Satz 1 *
Nr.1 und 3 BauGB

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

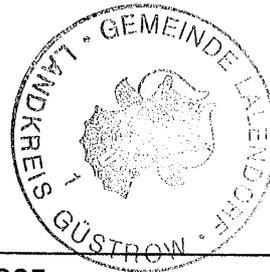
Aufgestellt:
Lalendorf, im August 1995

Der Bürgermeister



* Geändert gemäß Genehmigung des Herrn Landrat
vom 13.11.1996
Lalendorf, den 12.12.1996

Bürgermeister-



Lalendorf im August 1995