FESTSETZUNGEN

1. **Allgemeine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

1.1 Die Nutzungsart wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.

1.3 Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern mit Einzel- oder Doppelhäusern gestattet (§ 22 BauNVO).

1.4 Auf der Grundlage des § 23 der BauNVO wurde die überbaubare Grundstücksfläche in der Abrundungsfläche durch eine Baulinie und die Innenbereichsgrenze bestimmt. Die Baulinie ist die Fortsetzung der Flucht der bestehenden Häuser. Nebengebäude dürfen nicht vor dem Hauptgebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter dem Hauptgebäude.

1.5 Am Standort 4 ist nördlich der L I O 56 zwischen 1. und 2. Baugrundstück als Zufahrt für das rückwärtige Reserveland ein 10 m breiter Trassenkorridor freizuhalten.

1.6 Als Ausgleich für die Versiegelung ist die im Satzungsplan dargestellte Baumpflanzung auf dem Anger und straßenbegleitend an der Dorfstraße und an der L I O 56 vom Ortsrand bis zur Kreuzung mit der L I O 10 vorzunehmen. Die Pflanzung ist vorher mit dem Straßenbauamt Neustrelitz abzustimmen.

2. **Übernahme von örtlichen Bauvorschriften lt. LBO § 86 in die Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB für alle Standorte**

2.1 Die Hauptgebäude müssen ~~deutlich einen rechteckigen Grundriß haben. d. h., quadratische Grundrisse sind unzulässig. Sie haben~~ Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis rotbraunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38 ° und 52 °. ~~Walmdächer sind nicht zulässig.~~ haben.

2.2 In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. die Ziegelströmung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialien und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.

2.3 Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig.

2.4 Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig.

Standortspezifische städtebauliche Empfehlungen

Standort 1 (südlicher Ortseingang/Ringstraße)	Zur baulichen Abrundung des Ortsrandes und der Ringstraße wird der Bau von zwei Einfamilienhäusern nach Ablösung des alten Nebengebäudes vorgesehen. Eine Bepflanzung der Ringstraße wird erforderlich. Eine Baumreihe westlich der Dorfstraße ist vorzusehen.
Standort 2 (Süd-Westecke der Ringstraße)	Nach Abriß des Nebengebäudes soll eine Neubebauung der Flurstücke erfolgen. Da es sich um eine Straßenecke handelt, sollen die beiden Wohnhäuser rechtwinklig zueinander stehen. Wegen des Grundstückszuschnittes und der Enge ist ein Zurücksetzen beider Gebäude hinter die vorhandene Gebäudefront erforderlich. Die Vorflächen zur Ringstraße sollen so gärtnerisch gestaltet und genutzt werden, daß die Gebäude als Raumabschluß noch erlebbar bleiben.
Standort 3 (Mitte Ringstraße)	Nach Abriß der alten Scheune und Verlagerung der Propangasannahme ist eine Baulückenschließung mit einem Eigenheim möglich. Dabei sind die großen Bäume zu erhalten. Deshalb empfiehlt sich ein Vorziehen in die Gebäudeflucht der benachbarten Katen, um die gärtnerisch nutzbare Grundstücksfläche zu vergrößern.
Standort 4 (Abrundungsfläche an der L I O 56, Ortsausgang nach Leppin)	Eine Fortführung der bestehenden Eigenheimbaus um 3 Parzellen auf der Südseite und entsprechend auf der Nordseite stellt die einzige sofort verfügbare und erschlossene Baulandreserve des Ortes dar. Damit geht die Bebauung bis an die ersten Straßenbäume. Neben der Traufstellung sollte möglichst eine weitgehend einheitliche Baukörper- und Dachform (Sattel- oder Krüppelwalmdach) gewährleistet werden, um die Ansätze einer homogenen Siedlungsbebauung zu bewahren. Der Gehweg und die Beleuchtung auf der Nordseite der Straße sind bis zur feldseitigen Grenze des letzten Grundstückes fortzuführen.

Die Empfehlungen werden in den Erläuterungsbericht übernommen.

* mit einheimischen Laubbäumen, Hochstamm mit Stammumfang > 12 cm

Flur 1

3. Hinweise

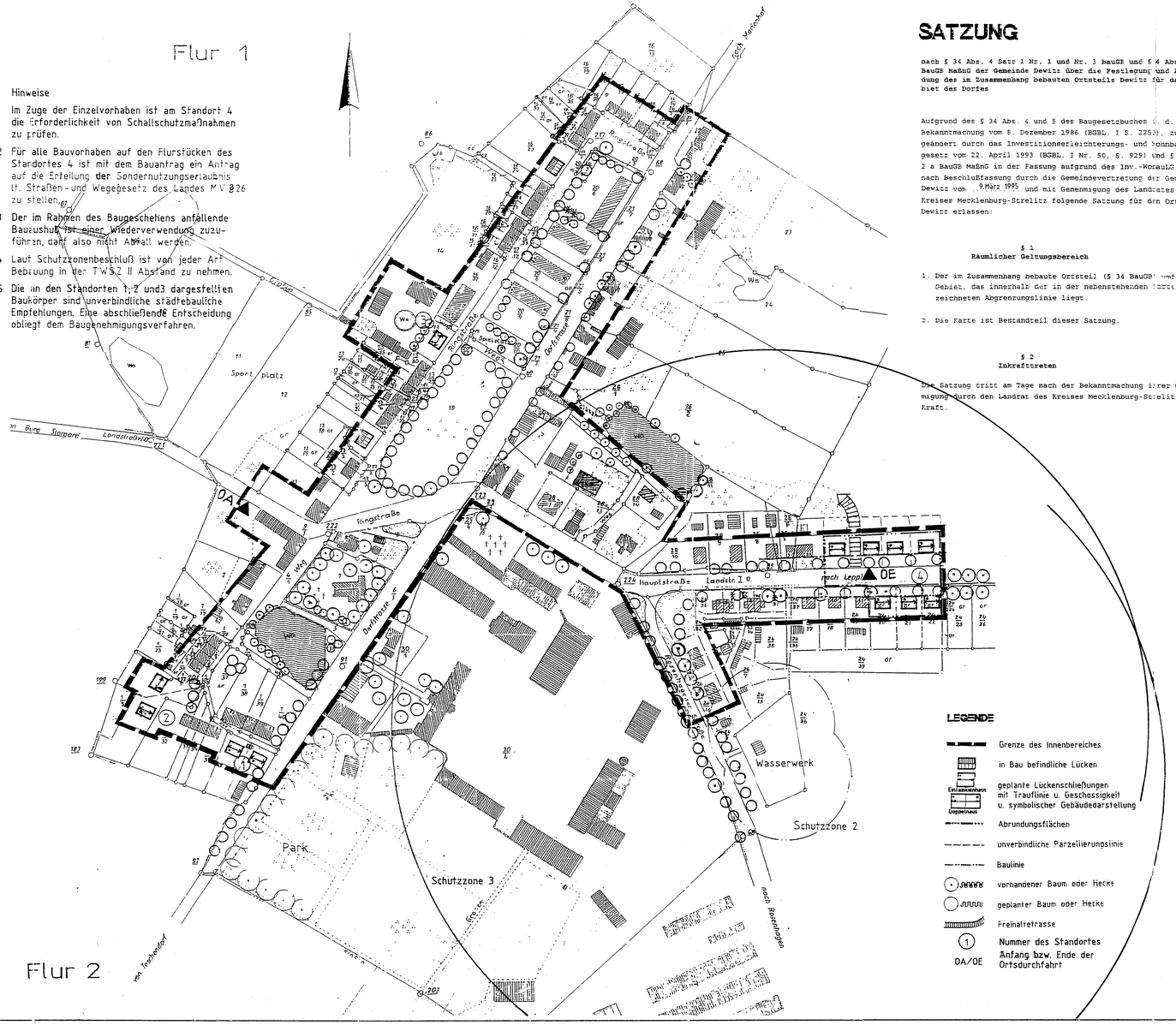
3.1 Im Zuge der Einzelvorhaben ist am Standort 4 die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

3.2 Für alle Bauvorhaben auf den Flurstücken des Standortes 4 ist mit dem Bauantrag ein Antrag auf die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis lt. Straßen- und Wegegesetz des Landes MV § 26 zu stellen.

3.3 Der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bauaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen, darf also nicht Abfall werden.

3.4 Laut Schutzzonenbeschluß ist von jeder Art Bebauung in der TW SZ II Abstand zu nehmen.

3.5 Die in den Standorten 1, 2 und 3 dargestellten Baukörper sind unverbindliche städtebauliche Empfehlungen. Eine abschließende Entscheidung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.



SATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnG der Gemeinde Dewitz über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dewitz für das Gebiet des Dorfes

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I Nr. 50, S. 929) und § 4 Abs. 2 a BauGB MaßnG in der Fassung aufgrund des Inv.-WorauLG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dewitz vom 9.März 1995 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Mecklenburg-Strelitz folgende Satzung für den Ortsteil Dewitz erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

2. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch den Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.05.1994.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom **06.06.1994 bis zum 07.06.1994 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Dewitz.**

Dewitz, 07.07.94 Siegel Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 31.05.1994 den Satzungsentwurf bestätigt und beschlossen, ihn öffentlich auszulegen und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu übergeben. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.07.1994 bis 31.08.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dewitz, 31.08.94 Siegel Bürgermeister

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 25.07.1994 bis 31.08.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dewitz, 31.08.94 Siegel Bürgermeister

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und wurden über die Auslegung informiert.

Dewitz, 25.07.94 Siegel Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 09.03.1995 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Beteiligten mitgeteilt.

Dewitz, 09.03.95 Siegel Bürgermeister

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dewitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht, wurde von der Gemeindevertretung am 09.03.1995 beschlossen.

Dewitz, 09.03.95 Siegel Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 86 der Landesbauordnung (LBaO) M-V vom 26.04.1994 wurde vom Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz am 26.06.95. Az.: 610/610.1 ohne Auflagen erteilt.

Dewitz, 26.06.95 Siegel Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.06.95 erfüllt. Die Hinweise wurden vorgemerkt. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Mecklenburg-Strelitz am 26.06.95 Az. 610/610.1 bestätigt.

Dewitz, 26.06.95 Siegel Bürgermeister

Die Satzung über die Abrundung der im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

Dewitz, 26.06.95 Siegel Bürgermeister

Die Satzung ist am 25.06.95 zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist seitdem am 25.06.95 rechtsverbindlich geworden.

Dewitz, 25.06.95 Siegel Bürgermeister

ABRUNDUNGSSATZUNG

DEWITZ
KRS. MECKLENBURG-STRELITZ

M 1 : 2000	AUGUST ~~FEBRUAR~~ 1995	420X840	Blatt-Nr.