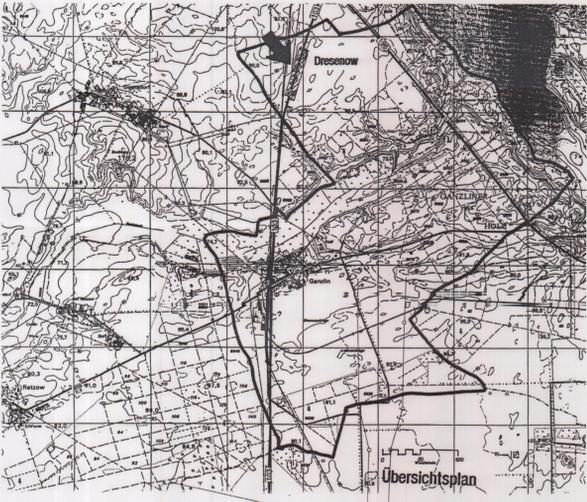


# Satzung der Gemeinde Ganzlin über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet "Ortslage Dresenow"

M 1 : 1000



Platzzeichnung - Teil A



**Zeichenerklärung**

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>I. Festsetzungen</b> (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzungslinie Einbeziehung von Außenbereichsflächen	
	Bauweise, Baugrenzen	
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Zweckbestimmung: Elektrizität	
	Hauptversorgungsleitungen oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	<b>2. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstückbezeichnungen	
	Bereich der Ortsdurchfahrt	
	<b>Verfahrensvermerke:</b>	
	Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.95 und/oder in einer mündlichen Anhörung am 06.04.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
	Ganzlin, den 06.04.95	
	Bürgermeister	
	Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
	Ganzlin, den 06.04.95	
	Bürgermeister	
	Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-G umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A - eingezeichneten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt. Die zur Abgrenzung des Gebietes einbezogenen Außenbereichsgrundstücke wurden gesondert durch eine Abgrenzungslinie gekennzeichnet und liegen innerhalb dieser Abgrenzungslinie.	
	Ganzlin, den 06.04.95	
	Bürgermeister	
	Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Ziff. 4 BauGB mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.95 AZ	
	Ganzlin, den 31.04.95	
	Bürgermeister	

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-G (Abrundungssatzung für Wohnnutzungen)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und des § 4 Abs. 2a des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.04.95 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet "Ortslage Dresenow" erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-G umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A - eingezeichneten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt. Die zur Abgrenzung des Gebietes einbezogenen Außenbereichsgrundstücke wurden gesondert durch eine Abgrenzungslinie gekennzeichnet und liegen innerhalb dieser Abgrenzungslinie.
- (2) Die beigefügte Karte (Planzeichnung - Teil A) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Textliche Festsetzungen

- (1) Die beigefügten textlichen Festsetzungen (Text - Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

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

Ganzlin, den 06.04.1995 Bürgermeister

Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die einbezogenen Außenbereichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der derzeit bebaute Bereich innerhalb des Satzungsgebietes ist geprägt durch überwiegend Wohnnutzung, die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben.

Auf den durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen entstehenden Baugrundstücken sind ausschließlich Wohngebäude mit dem Nutzungszweck selbst dienenden untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, wie z.B. - Einrichtungen für Kleintierhaltung, - Gewächshäuser, - Gerätekäme, - Einrichtungen für Abfallbehälter, sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

2. Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Zur Wahrung der ländlichen Siedlungsstruktur wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 800 qm festgesetzt.

3. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG

- 3.1. Pflanzbindungen innerhalb des Nettobaulandes

Bei Neubebauung auf Grundstücken, die durch diese Satzung Baurecht erhalten, sind durch die Eigentümer folgende Anpflanzungen in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Je 800 qm Baugrundstückfläche sind an der der Straße abgewandten Grundstückseite 6 Stück landschaftstypische Laubbäume anzupflanzen. Mindestens 33 % dieser Gehölze müssen aus Bäumen 1. Ordnung bestehen.

Mindestens 40 % der Baugrundstückfläche sind als vegetationsfähige Zonen auszuweisen.

Hierzu gehören: - unversiegelte, bepflanzte Grundstücksbereiche mit standortgerechten Anpflanzungen und Rasen

- 3.2. Vermeidungs- und Minimierungsgebote

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind regendurchlässig auszuführen.

Dazu gehören: - Pflastersysteme mit Rases- bzw. Dränfuge, - wassergebundene Bauweisen, - Gitterplattensysteme

- 3.3. DIN Vorschriften

Bei den Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die

- DIN 18915 - Bodenarbeiten
- DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzabstände
- DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

zu beachten.

- 3.4. Auswahlliste Laubbäume / Sträucher

I. Ordnung	II. Ordnung	Sträucher
Kastanie	Feldahorn	Weißdorn
Spitzahorn	Hainbuche	Schlehe
Bergahorn	Walnuß	Berberitze
Sommerlinde	Sandbirke	Spiere
Winterlinde	Eibersuche	Deutzie
Traubeneiche	Beerenreife	
Stieleiche		

4. Immissionsschutz

Das Satzungsgebiet ist durch die von der Bundesstraße 103 ausgehenden Verkehrslärmmissionen vorbelastet.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Alleebaumbestandes ist die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Im Rahmen der Bauverfahren ist für jedes Wohnvorhaben die Einhaltung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen.

*Satzungsantrag von...*

Ganzlin, den 31.03.95 Bürgermeister

Ganzlin, den 01.06.1995 Bürgermeister

Ganzlin, den 05.08.95 Bürgermeister

Ganzlin, den 06.04.95 Bürgermeister

Ganzlin, den 31.04.95 Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.04.95 erfüllt. Die Aufgaberfüllung wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.05.95 AZ bestätigt.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.04.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Die Satzung ist am ... zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht worden; gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist mitlin am 04.08.95 rechtsverbindlich geworden.