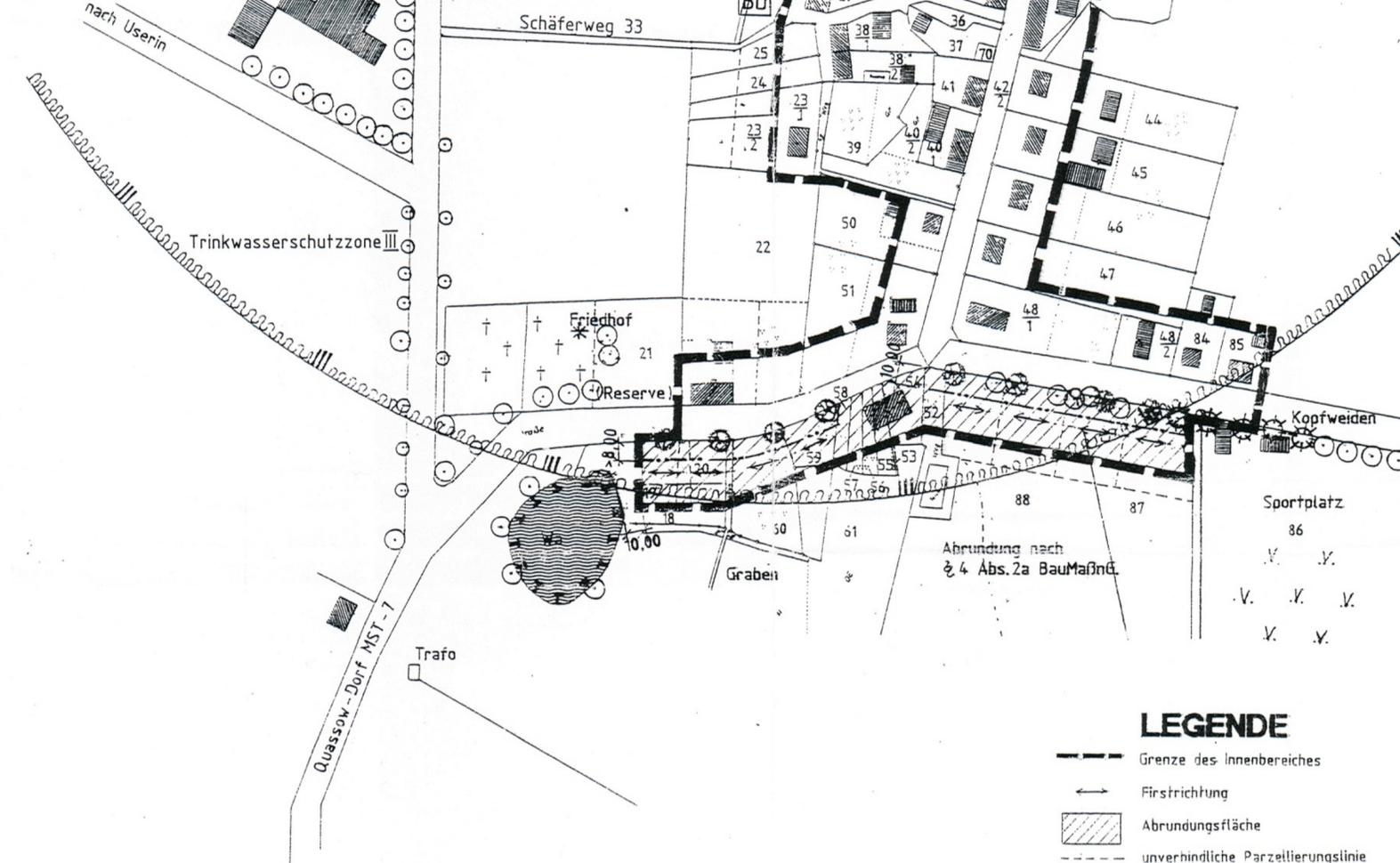


FESTSETZUNGEN TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen für Wohnungsneubauten nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
- 1.1 Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus gestattet (§ 22 BauNVO).
- 1.2 Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Traufhöhe darf dabei 4,20 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.
- 1.3 Freistehende Nebengebäude müssen hinter der vorderen Fluchtlinie der Wohngebäude stehen. Am günstigsten sind Standorte hinter der hinteren Fluchtlinie der Hauptgebäude.
- 1.4 Als Ausgleich für die Versiegelung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG ist großkroniger, einheimischer Laubbau, 3x verschult, Durchmesser > 14 cm, straßenseitig vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Ersatzweise ist feldseitig eine 3 m tiefe Hecke lt. Pflanzschema über die Grundstücksbreite möglich, jedoch ist je Standort einheitlich zu verfahren. Als Ausweichstandort wird der Schäferweg Flur 2, Flurstück 33, festgelegt.
- 1.5 Auf den Abrundungsgrundstücken nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG ist nur Wohnbebauung zulässig.
2. Gestalterische Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 des BauGB auf der Grundlage der LBauO M-V § 26
- 2.1 Die Hauptgebäude müssen ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen sowie einer Neigung von 38 - 52 ° 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 Ziegeitönung haben sich der ortsüblichen Bebauung anzupassen. Fachwerk und Holzverkleidungen sind möglich.
- 2.3 Gasbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig. Antennenanlagen sind an der Straßenfront nur zulässig, wenn dies empfangsbedingt unabdingbar erforderlich ist.
- 2.4 Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzäune bis 0,80 m oder als natürliche Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.



- ### LEGENDE
- Grenze des Innenbereiches
 - Firstrichtung
 - Abrundungsfläche
 - unverbindliche Parzellierungslinie
 - Bautlinie
 - vorhandener Baum oder Hecke
 - vorhandene Jungbäume
 - Ausgleichsmaßnahme
 - Biotop
 - Baudenkmal

SATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 sowie Abs. 5 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG der Gemeinde Userin über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre erweiterte Abrundung des Ortsteils Groß Quassow sowie zu gestalterischen Festsetzungen gemäß § 96 LBauO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der letztgültigen Fassung auf Grund des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung erlassen:

- § 1
Räumlicher Geltungsbereich
- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die beigefügte Karte (Teil A) mit dem Text (Teil B) sind Bestandteil dieser Satzung.
- § 2
Rechtsfolgen
- Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 34 Abs. 1 BauGB und den mit dieser Satzung getroffenen Festsetzungen. Dabei ist als Art der baulichen Nutzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG nur Wohnbebauung zulässig.
- § 3
Inkrafttreten
- Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

HINWEISE

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenscherben (Urnen, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverbärgerungen entdeckt werden, sind diese nach § 11 Abs. 1 und 2 des DschG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Fundstellen sind bis zum behördlichen Widerruf, jedoch maximal 5 Werktage, im unveränderten Zustand zu erhalten.
3. Alle Bäume mit einem Stammumfang > 0,50 m in 1,30 m Höhe über der Erde haben Bestandschutz.
4. Die als Biotop ausgewiesenen Flächen sind als Naturraum zu erhalten und zu schützen. Zu Gewässern ist eine 7 m breite Anlaufreife zu gewährleisten.
5. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
6. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II hat jede Neubebauung zu unterbleiben.

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.
Keine Vermessungsgenauigkeit!

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 22.2.96 bis zum 15.3.96 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Userin.
2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 28.3.96 der Satzung der Satzung zugestimmt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.
3. Die Gemeindevertretung hat in der Zeit vom 30.10.95 bis 11.11.95 hinreichend lange nach § 1, Abs. 7 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche 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 15.10.95 bis zum 22.11.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 24.4.96 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.
6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Groß Quassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 24.4.96 beschlossen.
7. Die Genehmigung der Satzung wurde gemäß § 246 a BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde am 22.8.96 mit ohne Auflagen erteilt.
8. Die Auflagen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.5.96 mit. Die Hinweise wurden eingepreist. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde am 16.5.96 bestätigt.
9. Die Satzung über die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgeteilt.
10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der ständigen Einsichtnahme in die Satzung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig ist auf Geltendmachung von Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften und deren Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 7.6.96 rechtsverbindlich geworden.

GENEHMIGUNGSFASSUNG

ERWEITERTE ABRUNDUNGSATZUNG	
GROSS QUASSOW / MECKLENBURG- STRELTZ	
M 1 : 2000	23.04.1996 / 05.05.97
Bearbeiter	Blatt-Nr.

