



Gemeinde Groß- Laasch

Begründung

Teil-Abrundungssatzung

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Satzung
2. Ziel und Zweck der Teil-Abrundungssatzung des Ortes Groß-Laasch
3. Räumlicher Geltungsbereich der Teil-Abrundungssatzung
4. Erschließung im Satzungsgebiet
5. Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet der Teil-Abrundungssatzung
 - 5.1 Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Satzungsgebiet
 - 5.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Die Gemeinde Groß-Laasch nutzt die Möglichkeit, die Grenzen eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortes durch Satzung festzulegen, die ihr durch den § 34 (4) und (5) BauGB in Verbindung mit § 4 (2a) BauGB-MaßnG gegeben ist.

Die Gemeinde legt gemäß § 34 (4) Nr. 3 die Grenzen für diesen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortes Groß-Laasch fest und bezieht nach § 34 (4) Nr. 3 unbebaute Grundstücke zur Abrundung des Ortes mit ein. Diese unbebauten Grundstücke sollen der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen.

2. Ziel und Zweck der Teil-Abrundungssatzung des Ortes Groß-Laasch

In der Teil-Abrundungssatzung werden zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, für den in der Gemeinde Groß-Laasch Anträge vorliegen, Grundstücksflächen dem Innenbereich des Ortes zugeordnet, die künftig nach § 34 BauGB bebaut werden können.

Für die vorhandene Bebauung an der südlichen Straßenseite wurden bereits Erschließungsmaßnahmen entlang der beplanten Ludwigsluster Straße durchgeführt. Durch Bebauung der nördlichen Straßenseite ist eine günstige Nutzung dieser Erschließung möglich.

In der Gemeinde ist künftig der Anschluß der Grundstücke an die zentrale Schmutzwasserentsorgung vorgesehen. Durch eine beidseitige Bebauung der Straße kann der Anschluß für die Nutzer kostengünstiger erfolgen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 (4) 2 BauGB, werden für die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach § 34 (1) BauGB in Verbindung mit § 4 (2a) BauGB-MaßnG in der Begründung unter Pkt. 5 Festsetzungen getroffen.

Die Teil-Abrundungssatzung ist ein planmäßiger Vorgriff auf die künftige Abrundungssatzung über das gesamte Dorfgebiet. Dieser beplante Teil des Dorfgebietes wurde in der Abrundungsplanung vorgezogen, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Teil-Abrundungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Teil-Abrundungssatzung des Ortes Groß-Laasch ist auf der Planzeichnung zur Satzung dargestellt und im § 1 (2) des Satzungstextes erläutert. Die beplanten Flächen befinden sich in der Gemarkung Groß Laasch Flur 4.

Der Geltungsbereich umfaßt den Teil des Ortes, der sich östlich an das Dorfzentrum anschließt und durch die Alte Poststraße im Osten begrenzt wird.

Das Satzungsgebiet ist durch die Ludwigsluster Straße erschlossen. An der südlichen Straßenseite ist Wohnbebauung vorhanden. Nördlich der Straße befindet sich im westlichen Bereich Wohnbebauung, an die sich brachliegendes Land anschließt. Dieses Brachland wurde mit einer Grundstückstiefe von ca. 45 m zur Ludwigsluster Straße bis an die Alte Poststraße in den Satzungsbereich einbezogen.

4. Erschließung im Satzungsgebiet

Die verkehrsgerechte Erschließung der im Satzungsgebiet entstehenden Bauflächen ist durch die vorhandene Ludwigsluster Straße sichergestellt. Die Straße ist befestigt und mit einer Schwarzdecke ausgebaut.

Das Bauen in zweiter Reihe ist für das Satzungsgebiet nicht vorzusehen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow über Anschlüsse an das vorhandene Leitungssystem. Neu anzulegende Anschlüsse sind mit den Stadtwerken abzustimmen.

Die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Groß-Laasch erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke.

Für Bauvorhaben im Satzungsgebiet ist ein brandschutztechnisches Gutachten bei der Brandschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust anzufordern.

5. Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet der Teil-Abrundungssatzung

5.1 Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise im Satzungsgebiet

Die Gemeinde trifft gemäß § 34 (4) 3 BauGB Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB.

Die Flächen der Teil-Abrundungssatzung dienen gemäß § 4 (2a) BauGB-MaßnG ausschließlich dem Wohnen. Die Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 (1) und (2) BauNVO definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf höchstens 0,8 betragen. Es ist 1 Vollgeschoss mit Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

Auf den unbebauten Grundstücksflächen des Satzungsgebietes sind die möglichen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO durch die Darstellung von Baugrenzen festgelegt.

Die Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude im Satzungsgebiet ist an die der vorhandenen Bebauung anzupassen.

5.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Das Satzungsgebiet schließt den Ort Groß Laasch nach Osten ab. An den östlichen Abschluß sind ortstypische Gehölze anzupflanzen, um damit den im Zusammenhang bebauten Ort abzuschließen.

Ein solcher Abschluß der Wohnbebauung hat auch als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erfolgen.

Die unbebauten Grundstücksflächen des Satzungsgebietes befinden sich auf brachliegendem gehölzfreiem Land. Im Zuge der Bebauung der Grundstücke werden dort Gehölze angepflanzt. Die Anpflanzungen haben mindestens 50 v.H. mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

Zur Grundwasserneubildung ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

Der Flächenausgleich der Baugrundstücke hat innerhalb des Plangebiets auf den Flächen neben der "Alten Poststraße" sowie in der vorgesehenen Heckenpflanzung zu erfolgen.

Mit den Ausgleichspflanzungen ist zu beginnen, wenn etwa die Hälfte der durch die Satzung neu entstandenen Baugrundstücke des Satzungsgebietes bebaut sind. Die Pflanzungen haben in der Pflanzperiode nach Abschluß der Bauarbeiten zu erfolgen. Über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren nach Fertigstellung sind die notwendigen Schutz- und Pflegemaßnahmen auf diesen Grünflächen durchzuführen.

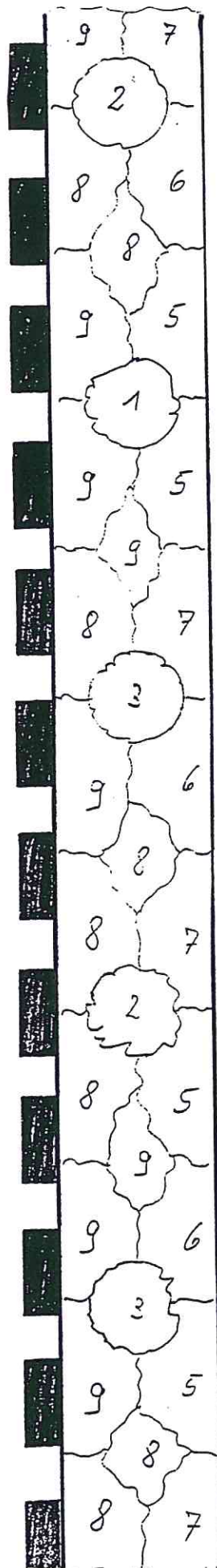
Als Pflanzvorschlag mit ortstypischen Gehölzen für die Ausgleichsflächen des Plangebietes ist das nachfolgende Schema dargestellt:

- 1 Birke (*Betula pendula*)
- 2 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- 3 Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- 4 Traubeneiche (*Quercus petraea*)

- 5 Haselnuß (*Corylus avellana*)
- 6 Hundsrose (*Rosa canina*)
- 7 Holunder (*Sambucus racemosa*)
- 8 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- 9 Feldahorn (*Acer campestre*)

- 10 Gräser/Kräuter

Schema A



Schema B

