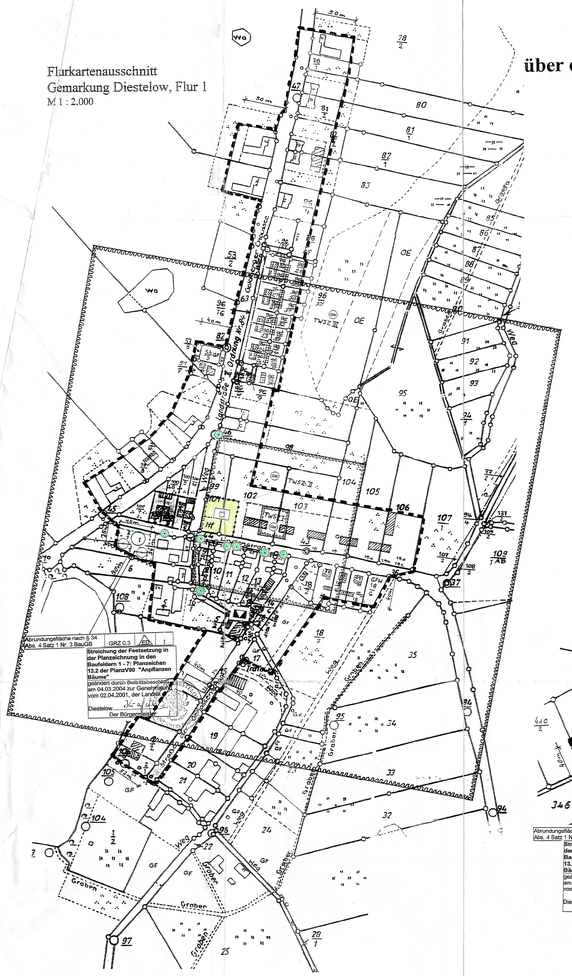
Satzung der Gemeinde Diestelow über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Diestelow, Grambow und Sehlsdorf nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch

Planzeichnung (Teil A)

Flurkartenausschnitt
Gemarkung Diestelow, Flur 1
M 1 : 2.000



Flurkartenausschnitt
Gemarkung Grambow, Flur 1
M 1 : 2.000

Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Firstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung
Spielplatz
Parkanlage

Flächen für Landwirtschaft und Forst (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

Wasserflächen und Flächen der Wasserwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Schutzgebiete für Oberflächengewässer
Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung, TWSZ I, II und III

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhaltung Bäume
Erhaltung Sträucher
Pflanzung Bäume
Pflanzung Sträucher

Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

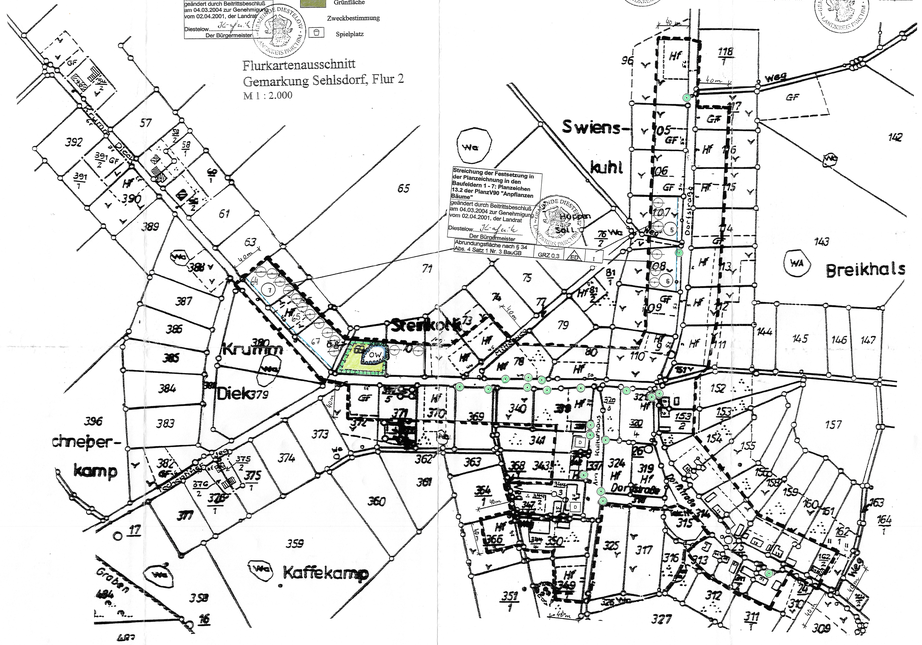
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Abrundungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Baufeld

Nachrichtliche Darstellung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung
Spielplatz

Flurkartenausschnitt
Gemarkung Sehlsdorf, Flur 2
M 1 : 2.000



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.03.1997. Der aufstellende Beschluß wurde durch die Aufstellungsbekanntmachung vom 19.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.09.1999 durchgeführt worden.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 23.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.09.1999 den Entwurf der Abrundungssatzung mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe der Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.11.1999 bis 08.12.1999 während der Dienststunden im Amt Neustrelitz-Strelitzer Land, Strelitzer Straße 53, in 17235 Neustrelitz, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, in der Zeit vom 25.10.1999 bis 25.11.1999 durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

6. Die Satzung über die Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.07.2000 von der Gemeindevertretung Diestelow beschlossen und der Begründung in der Fassung vom 26.07.2000 zugestimmt.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

8. Die Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.02.2001 von der Gemeindevertretung Diestelow zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Beitrittsbeschluß wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.02.2001 gebilligt.

Diestelow, den 19.03.2001 — Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Abrundungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 02.04.2001 mit Auflagen erteilt.

Diestelow, den 31.03.2004 — Der Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch den satzungsersetzenden Beitrittsbeschluß zur Genehmigung der Gemeindevertretung vom 04.03.2004 erfüllt.

Diestelow, den 31.03.2004 — Der Bürgermeister

11. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Diestelow, den 31.03.2004 — Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der Abrundungssatzung sowie die Stelle, bei der die Pläne auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 19.04.2004 durch Anschlag ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Satzung ist am 19.04.2004 in Kraft getreten.

Diestelow, den 20.04.2004 — Der Bürgermeister

Teil B

Satzung der Gemeinde Diestelow über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Diestelow, Grambow und Sehlsdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Gesetze zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), der Landesbauordnung (Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) und des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V S. 78) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.02.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für den Gemeindegebiet Diestelow mit den Ortsteilen Diestelow, Grambow und Sehlsdorf erlassen.

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Grenzen, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen ersichtlichen Dorfanlagen festgesetzt.
(2) Die nebenstehenden Karten sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben und Fernstellungen

(1) Für eine Lückenbebauung innerhalb des Ortes gilt § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
(2) Die vorhandene Baudichte, die durch die Verbindungslinie der Eckpunkte der benachbarten Gebäude (westlicher und östlicher Gebäudeteil) ist einzuhalten.
(3) Aufenthalte an den Hauptstraßen dürfen nur öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht errichtet werden.
(4) Vorhandene Bäume und Straßenbäume sind gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 12.01.96 zu erhalten.
(5) In den einbezogenen Außenbereichsflächen sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.
(6) Gemäß § 9 BauGB und § 81 LBauO M-V werden folgende Festsetzungen für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen 1 bis 7 getroffen:
- Zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden mit höchstens 0,50 m und Traufhöhe mit höchstens 3,50 m über der mittleren Höhenlage der danebenliegenden Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Dachneigung der Hauptgebäude sind traufständig zu errichten.
- Für die Wohnbebauung sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 37° und 55° zulässig.
- Es wird eine Baugrenze von 5 m zur Grundstücksgrenze an der Straße festgesetzt
(7) In gesamten Satzungsgebiet ist der Grad der Versiegelung auf das für die Funktion unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

§ 3
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB werden die möglichen Festsetzungen als Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft für die Einzelbauvorhaben vorbereitet.
In allen Ortsteilen sind auf jedem Baugrundstück von den Eigentümern auf nachfolgend aufgelisteten Abrundungsflächen 2 Bäume oder alternativ je im Freiflügel der Baugrundstücke 4 m² Hecke mit landschaftsgerechten Gehölzen mit nachfolgend genannten Anforderungen nach Fertigstellung und Nutzung der genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen gemäß § 82 LBauO M-V bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen:
Diestelow - Abrundungsfläche 7
Grambow - Abrundungsflächen 2 bis 4
Sehlsdorf - Abrundungsflächen 5, 6 und 7
Auf Antrag bei der Gemeinde kann der Ausgleich auch auf von der Gemeinde vorgegebenen Flächen ausgeführt werden.
Für die Pflanzungen ist in einem(m) 3 Vegetationsperioden durch mehrere erforderliche Pflegegänge eine Anwuchsgarantie zu leisten. Die Pflanzungen müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.
Qualitätsparameter für Gehölzpflanzen:
Bei Baumpflanzungen sind die Qualitätsparameter Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Mindestumfang 14 - 16 cm und einer zu erwarteten Kronenraumfläche von 38 qm einzuhalten.
Die Heckenpflanzung mit 3-reihig und 4.00 m breit sein, 1,00 m Abstand in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen haben.
Bei den Heckenbepflanzungen sind die Qualitätsparameter mittlere Baumschulqualität, 2x verpflanzt und 80-100 cm Pflanzhöhe einzuhalten.

§ 4
Abwasserentsorgung
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

(1) Vorbehaltlich wasserrechtlicher Zugelassen hat die Abwasserentsorgung auf den kleinflügen Baugrundstücken in den Ortsteilen Diestelow, Grambow und Sehlsdorf über Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung entsprechend der DIN 4261 zu erfolgen.

(2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Landrates in Kraft.

Diestelow, den 13.02.2001 — Der Bürgermeister

Nachrichtlicher Vermerk:
1) Im Satzungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG, der WEMAG und des WAZV. Bei Baumaßnahmen sind Baumaßnahmen sehr hat an diese Anlagen sind die Versorgungsträger vorher zu konsultieren. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.
2. Im Satzungsgebiet befinden sich Lückenbebauungen des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V um Wohnbauten Goldberger Chausee 10 und an der Transformatorenstation in der Straße der Genossenschaft. Falls einer der Festpunkte durch eine Bauvorhaben gefährdet ist, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Hinweise für Erdarbeiten:
1. Werden bei Erdarbeiten "unversuchte" Bodenkörperkomplexe entdeckt, sind diese unverzüglich gegenüber dem Landkreis Parchim als untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind nach der Anzeige 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Werden bei Erdarbeiten Abfälle oder unbekannte Bodenbelastungen angetroffen, ist dies dem Landkreis Parchim als zuständige Behörde mitzuteilen.

Pflanzliste
Auswahl standortgerechter Gehölze

Gehölzart/Bezeichnung		leichte und trockene Böden	mittlere und schwere Böden	feuchte bis anmoorige Böden
1. Großbäume				
Stieleiche	(Quercus robur)	(X)	X !	(X)
Traubeneiche	(Quercus petraea)	X !	X	
Sandbirke	(Betula pendula)	X !	X	
Hainbuche	(Carpinus betulus)		X !	(X)
Zitterpappel	(Populus tremula)	X	X	X
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)		X	
Bergulme	(Ulmus glabra)		X	
Vogelkirsche	(Prunus avium)		X	(X)
Esche	(Fraxinus excelsior)		X	
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	(X)	X	X !
Feldulme	(Ulmus minor)	(X)	X	X
2. Kleinere Bäume				
Salweide	(Salix caprea)	X !	X	X
Vogelbeere/Eberesche	(Sorbus aucuparia)	X !	X	
Feldahorn	(Acer campestre)	(X)	X !	(X)
Wildkirsche	(Prunus pyrcitus)		X !	
Wildapfel	(Malus sylvestris)		X !	(X)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	X	X	X
3. Sträucher 4 - 6 m hoch				
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)	X	X !	X
Haselnuß	(Corylus avellana)		X !	X
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	(X)	X !	X
Wolligschlitten	(Lonicera xylosteum)		X	(X)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	X	X	X
Grauweide	(Salix cinerea)		X	X !
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)		X	X
Liguster	(Ligustrum vulgare)	(X)	X !	X
4. Mittlhohe Sträucher 2 - 4 m				
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)	(X)	X !	
Heckenrose	(Rosa canina)	X !	X !	(X)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)		X	X
Berberitze	(Berberis vulgaris)	X !		
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	(X)	X	(X)
Wasserose	(Rosa rubiginosa)	X	X	
Öhrweide	(Salix aurita)			(X)
Gewöhnl. Schneeball	(Viburnum opulus)		X	X !
5. Niedrige Sträucher bis 2 m hoch				
Himbeere	(Rubus idaeus)	(X)	X !	(X)
Kriechrose	(Rosa arvensis)	X !	X !	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	X !	X !	X

* Alle mit X ! gekennzeichneten Gehölze sind am jeweiligen Standort bevorzugt zu pflanzen.
Mit (X) gekennzeichnete Gehölze sind bedingt geeignet.