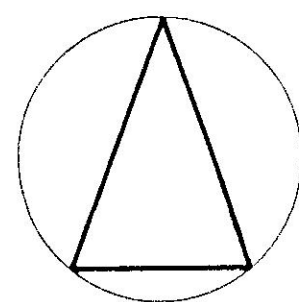
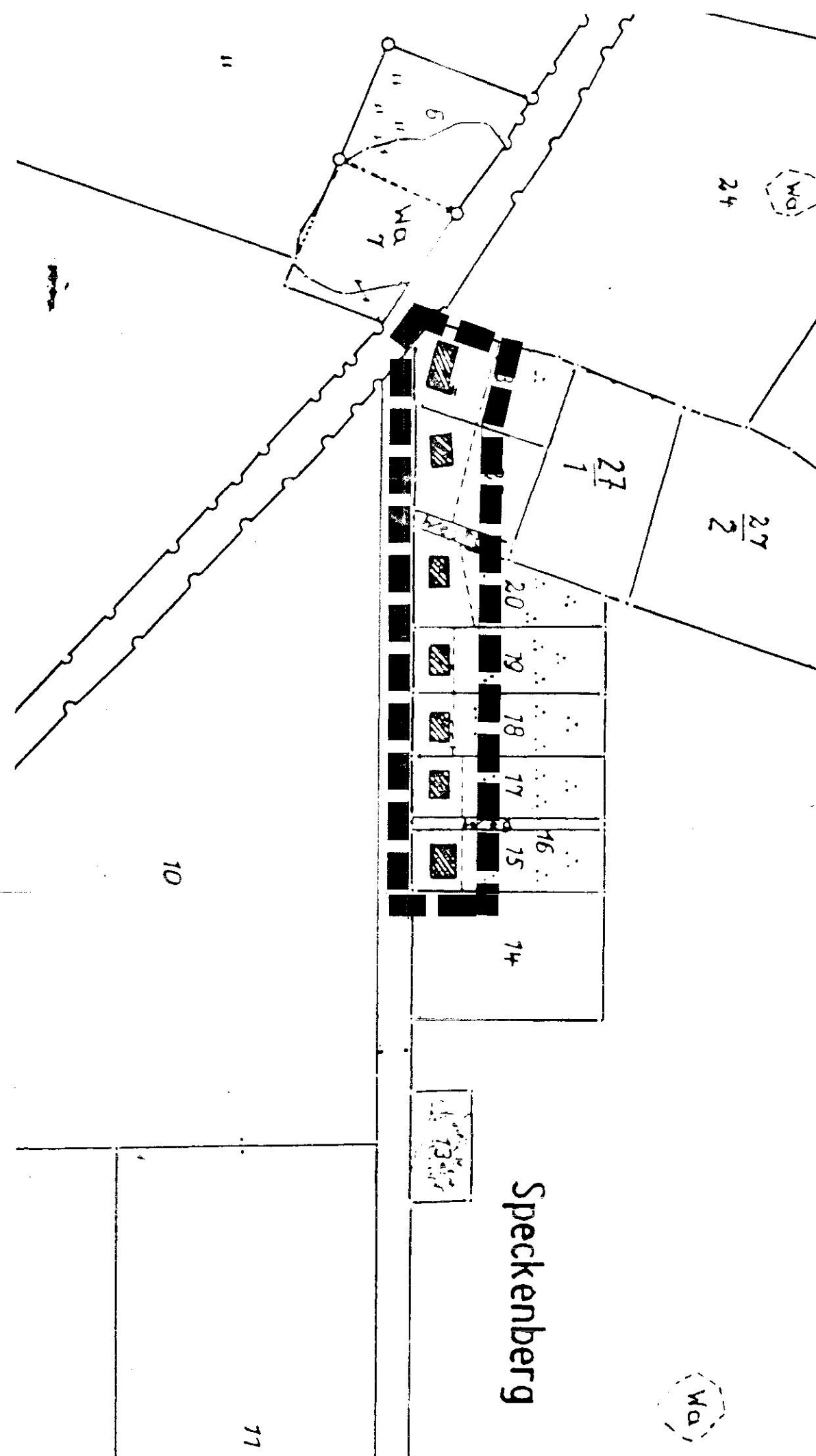


GEMEINDE ZIESENDORF

AUSSENBEREICHSSATZUNG BUCHHOLZ-AUSBAU UND BUCHHOLZ-HEIDE

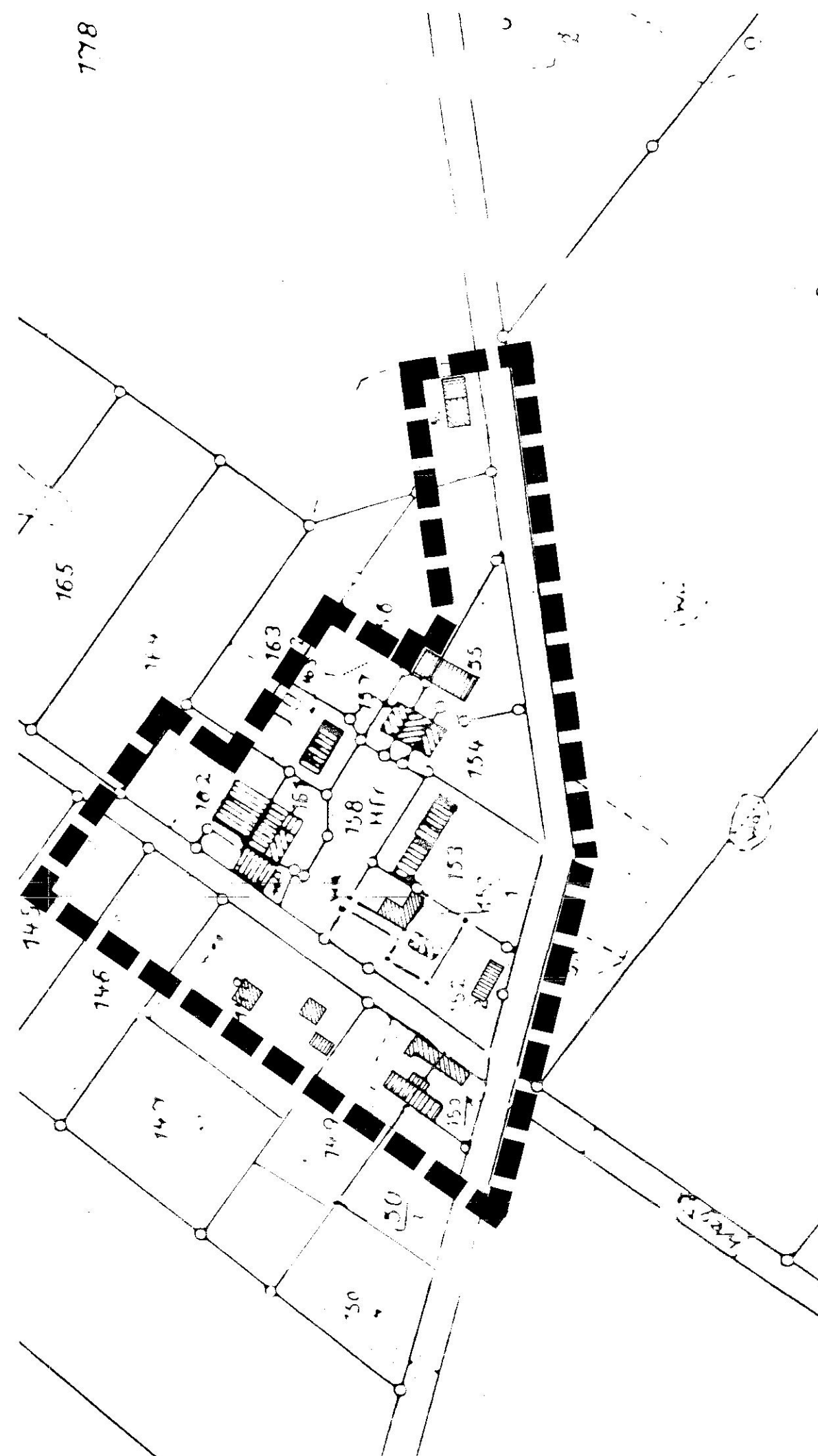
Buchholz - Ausbau



Maßstab 1 : 2 000

Kartengrundlage:
Katasterkarte der Gemarkung Buchholz, Flur 2 und 3 v. 25.01.94
mit Aktualisierung des Gebäudebestandes durch den Planverfasser
Vergrößerung von M 1 : 3916 auf M 1 : 2000

Buchholz - Heide



Satzung der Gemeinde Ziesendorf für die Splittersiedlungen Buchholz - Ausbau und Buchholz - Heide

über die Zulässigkeit von Vorhaben für bebaute Bereiche im Außenbereich

Aufgrund des § 4 Abs. 4 des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.08.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für die Ortsteile Buchholz-Ausbau und Buchholz-Heide erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Bereiche Buchholz - Ausbau und Buchholz - Heide, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches liegen. Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, daß sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Nähere Bestimmungen (§ 4 Abs. 4 S. 3 BauGB-MaßnahmenG)

Ein Vorhaben im Sinne des § 2 (1) dieser Satzung ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Einfügung nach dem Maß der Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche ist gegeben, wenn

1. Gebäude höchstens zwei Vollgeschosse haben, wobei in dem Bereich Buchholz-Heide das Obergeschoß im Dachraum liegen muß,
2. Gebäude - mit Ausnahme von Carports - ein symmetrisches Satteldach (auch Krüppelwalmdach) mit einer Neigung > 42° für den Bereich Buchholz-Heide bzw. mit einer Neigung < 30° für den Bereich Buchholz-Ausbau haben,
3. nicht mehr als 50% der Breite des Baugrundstückes zur öffentlichen Straße hin bebaut sind (Frontdichte), wobei Garagen und Carports auf die Frontlänge nicht anzurechnen sind, und
4. eine Grundflächenzahl von 0,2 i.S.v. § 19 Abs. 1 bis 4 der Baunutzungsverordnung 1990 nicht überschritten wird.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde in Kraft.

Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Gebäudebestand

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen

Ziesendorf, 19.06.95

Siegel

Bürgermeister

2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ziesendorf, 19.06.95

Siegel

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat die Außenbereichssatzung für die Ortsteile Buchholz - Heide und Buchholz - Ausbau beschlossen

Ziesendorf, 19.06.95

Siegel

Bürgermeister

4. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ziesendorf,

Siegel

Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ziesendorf,

Siegel

Bürgermeister

Bauleitplanung:

APR

Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
AK M-V 514 91-1-a & 515 91-1-d
Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
Rosa - Luxemburg - Str. 19, 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 Fax. 0381 4934727

Begründung

- (1) Vorhandene Bebauung und Nutzung:

Buchholz - Heide und Buchholz - Ausbau sind jeweils bebaute Bereiche im Außenbereich des Gemeindeterritoriums, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Beide Siedlungssplitter sind überwiegend von der Wohnnutzung geprägt, die nicht durch § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert ist. In Buchholz - Heide sind außerdem 2 kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe vorhanden. Eine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung ist nicht festzustellen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG sind somit gegeben.

- (2) Gesicherte Erschließung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens und damit der Erlaß dieser Satzung setzt gem. § 35 Abs. 2 BauGB voraus, daß die Erschließung gesichert ist, d.h. daß bis zum Bezug die Ver- und Entsorgungsanlagen hergestellt sind. Beide Bereiche sind an das zentrale Schmutzwasserentsorgungssystem angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung aus dem Gemeindefachwerk ist gegeben. Beide Siedlungsteile sind an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

- (3) Wirkung der Satzung

Das Satzungsgebiet verbleibt im planungsrechtlichen Außenbereich. Lediglich der Katalog öffentlicher Belange, die einem Wohnbauvorhaben oder der Errichtung eines kleineren gewerblichen bzw. Handwerksbetriebes gem. § 35 Abs. 3 entgegengehalten werden könnte, wird eingeschränkt.

Durch die Satzung wird die Unnutzung, die Erweiterung und die Errichtung (Baulückenschließung) von Gebäuden für Wohn- bzw. gewerbliche Zwecke begünstigt. Die Zulässigkeit sog. kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt sich ausdrücklich auf kleine Betriebe handwerklicher Prägung. Sie müssen sich gem. § 3 der Satzung der kleinteiligen baulichen Struktur des vorhandenen bebauten Bereiches anpassen und hinsichtlich ihres Störgrades auf die überwiegende Wohnnutzung Rücksicht nehmen.

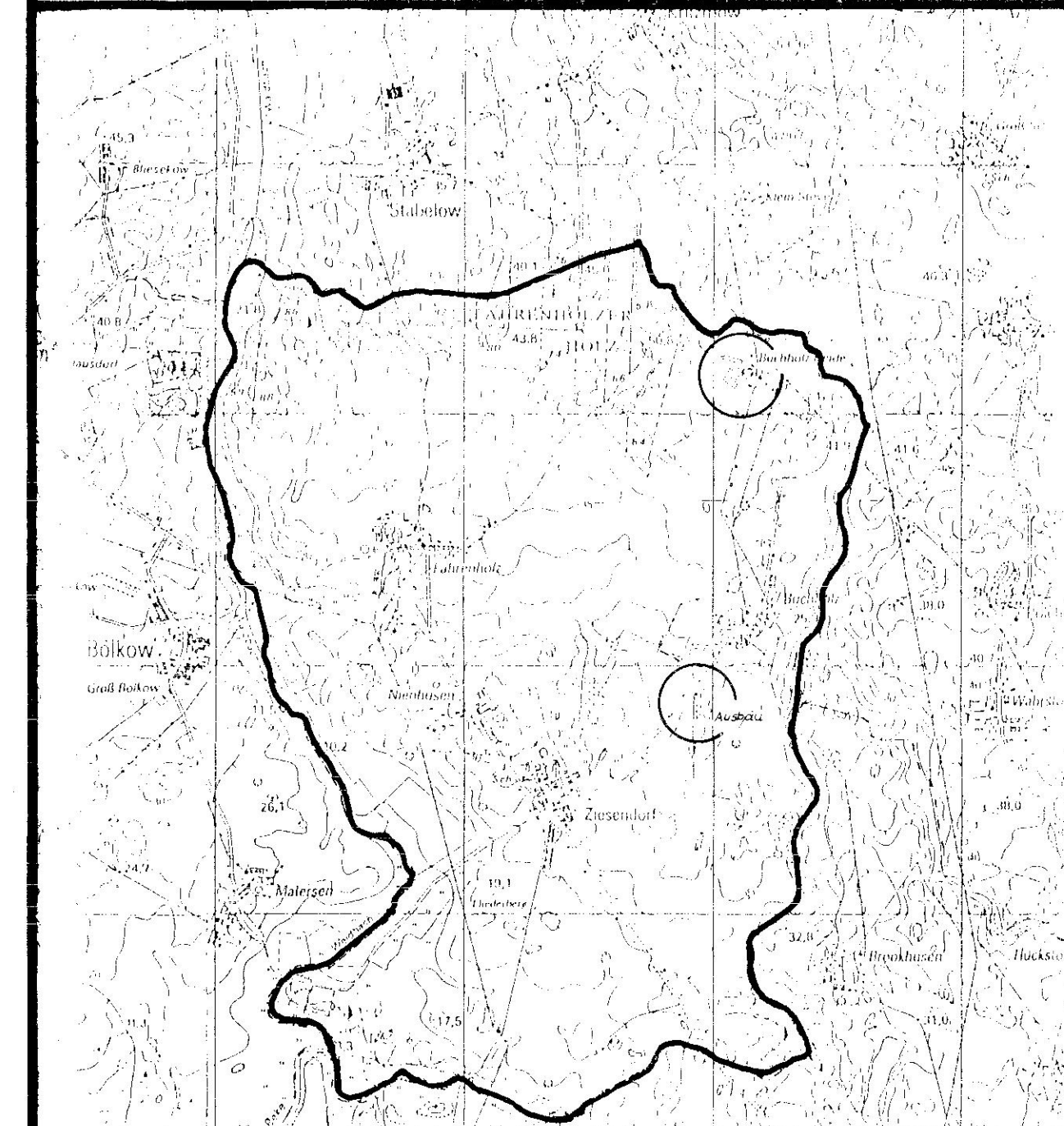
Alle weiteren Belange nach § 35 Abs. 3, welche durch § 2 der Satzung nicht verdrängt werden, können einem Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden, so z.B. daß es keinen schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt sein darf oder die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigen darf.

- (4) Nähere Bestimmungen

Die Satzung hat durch Verdrängung einzelner öffentlicher Belange ausschließlich begünstigende Wirkung. Die näheren Bestimmungen gem. § 4 Abs. 4 S. 3 BauGB-MaßnahmenG dienen ausschließlich der Konkretisierung der begünstigenden Regeln des § 2 der Satzung. Die Ermächtigung schließt dabei aufgrund des Bezuges auf § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB lediglich Bestimmungen städtebaulichen Inhalts ein (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung). Weitergehende Bestimmungen etwa zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gem. § 8 Abs. 2 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Übersichtsplan

M 1 : 50 000



Gemeinde Ziesendorf

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Außenbereichssatzung für die Ortsteile Buchholz-Ausbau und Buchholz-Heide

Ziesendorf, 19.06.95

Siegel
Bürgermeister