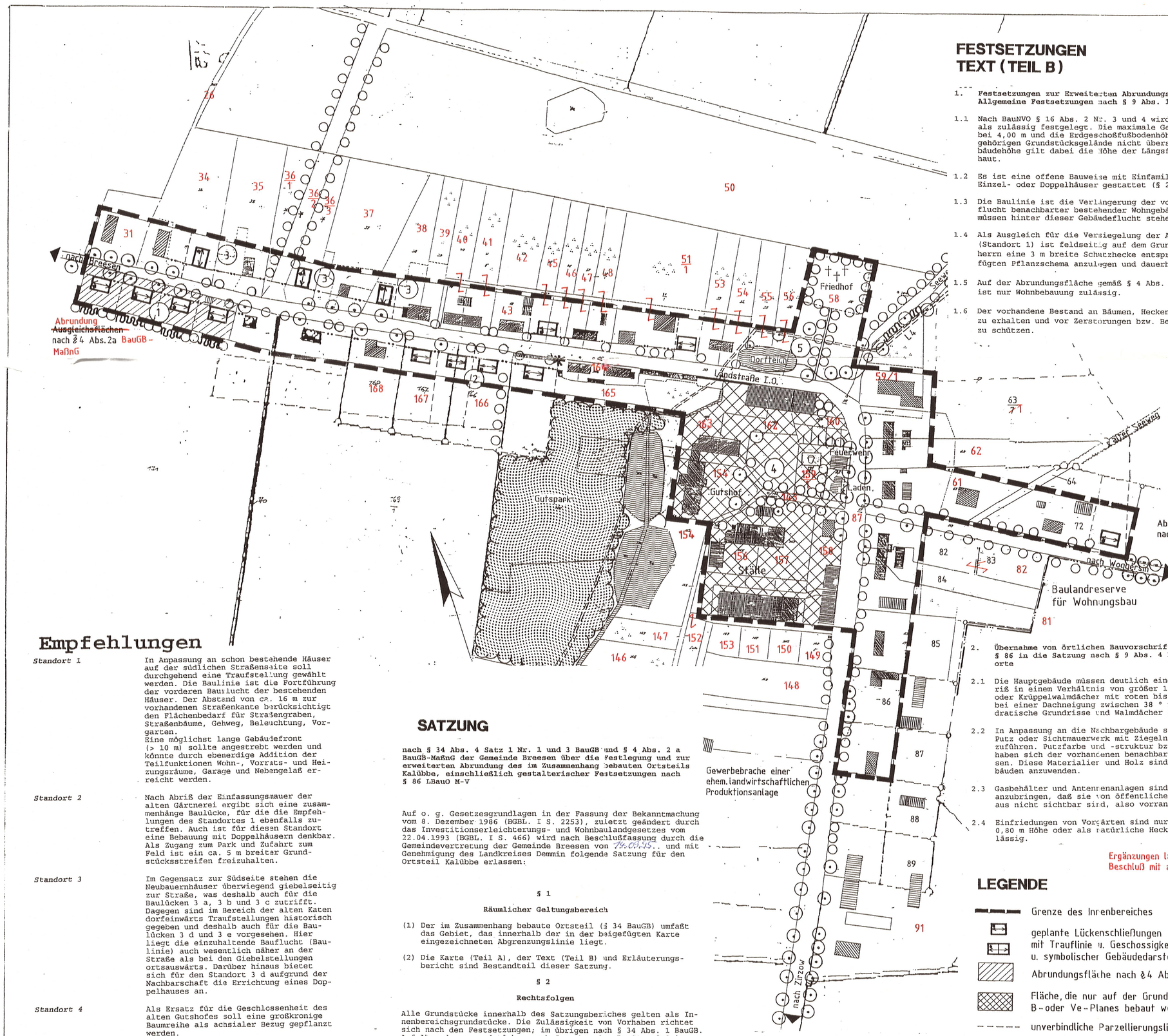

Karte auf der Basis älterer Vermessungs-, Liegenschafts- und topografischer Karten, durch Begehung ergänzt.
Keine Vermessungsgenauigkeit!

FESTSETZUNGEN
TEXT (TEIL B)

1. **Festsetzungen zur Erweiterten Abrundungssatzung Kalübbe Allgemeine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

1.1 Nach BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird ein Vollgeschoß als zulässig festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf dabei 4,00 m und die Erdgeschoßfußbodenhöhe 0,50 m zum dazugehörigen Grundstücksgelände nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt dabei die Höhe der Längsfront bis zur Dachhaut.

1.2 Es ist eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser gestattet (§ 22 BauNVO).

1.3 Die Baulinie ist die Verlängerung der vorderen Gebäudeflucht benachbarter bestehender Wohngebäude. Nebengebäude müssen hinter dieser Gebäudeflucht stehen.

1.4 Als Ausgleich für die Versiegelung der Abrundungssatzung (Standort 1) ist feldseitig auf dem Grundstück vom Bauherrn eine 3 m breite Schutzhecke entsprechend dem beigefügten Pflanzschema anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5 Auf der Abrundungsfläche gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG ist nur Wohnbebauung zulässig.

1.6 Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Gehölzen ist zu erhalten und vor Zerstörungen bzw. Beeinträchtigungen zu schützen.

2. **Übernahme von örtlichen Bauvorschriften laut LBauO M-V § 86 in die Satzung nach § 9 Abs. 4 BauGB für alle Standorte**

2.1 Die Hauptgebäude müssen deutlich einen rechteckigen Grundriß in einem Verhältnis von größer 1 : 1,15 und Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit roten bis braunen Dachsteinen bei einer Dachneigung zwischen 38 ° und 52 ° haben. Quadratische Grundrisse und Walmdächer sind unzulässig.

2.2 In Anpassung an die Nachbargebäude sind die Fassaden in Putz oder Sichtmauerwerk mit Ziegeln in Normalformat auszuführen. Putzfarbe und -struktur bzw. die Ziegeltönung haben sich der vorhandenen benachbarten Bebauung anzupassen. Diese Materialier und Holz sind auch bei den Nebengebäuden anzuwenden.

2.3 Gasbehälter und Antennenanlagen sind so aufzustellen bzw. anzubringen, daß sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbar sind, also vorrangig hofseitig.

2.4 Einfriedungen von Vorgärten sind nur als Holzzaun bis 0,80 m Höhe oder als natürliche Hecke bis 1,50 m Höhe zulässig.

Ergänzungen laut satzungsändernden Beschluß mit anderer Schrift und in Rot

LEGENDE

- Grenze des Innenbereiches
- geplante Lückenschließungen mit Traufline u. Geschossigkeit u. symbolischer Gebäudedarstellung
- Abrundungsfläche nach § 4 Abs.2a BauMaßnG.
- Fläche, die nur auf der Grundlage eines B-oder Ve-Planes bebaut werden soll
- unverbindliche Parzellierungslinie
- Baulinie
- vorhandener Baum oder Hecke
- geplanter Baum oder Hecke

Empfehlungen

Standort 1 — In Anpassung an schon bestehende Häuser auf der südlichen Straßenseite soll durchgehend eine Traufstellung gewählt werden. Die Baulinie ist die Fortführung der vorderen Baulucht der bestehenden Häuser. Der Abstand von ca. 16 m zur vorhandenen Straßenkante berücksichtigt den Flächenbedarf für Straßengraben, Straßenbäume, Gehweg, Beleuchtung, Vorgarten.
Eine möglichst lange Gebäudefront (> 10 m) sollte angestrebt werden und könnte durch ebenerdige Addition der Teilfunktionen Wohn-, Vorrats- und Heizungsräume, Garage und Nebengelaß erreicht werden.

Standort 2 — Nach Abriß der Einfassungsmauer der alten Gärtnerei ergibt sich eine zusammenhänge Baulücke, für die die Empfehlungen des Standortes 1 ebenfalls zutreffen. Auch ist für diesen Standort eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar. Als Zugang zum Park und Zufahrt zum Feld ist ein ca. 5 m breitar Grundstücksstreifen freizuhalten.

Standort 3 — Im Gegensatz zur Südseite stehen die Neubauernhäuser überwiegend giebelseitig zur Straße, was deshalb auch für die Baulücken 3 a, 3 b und 3 c zutrifft. Dagegen sind im Bereich der alten Katen dorfeinwärts Traufstellungen historisch gegeben und deshalb auch für die Baulücken 3 d und 3 e vorgesehen. Hier liegt die einzuhaltende Baulucht (Baulinie) auch wesentlich näher an der Straße als bei den Giebelstellungen ortsauswärts. Darüber hinaus bietet sich für den Standort 3 d aufgrund der Nachbarschaft die Errichtung eines Doppelhauses an.

Standort 4 — Als Ersatz für die Geschlossenheit des alten Gutshofes soll eine großkronige Baumreihe als achsialer Bezug gepflanzt werden.

Standort 5 — Der Friedhof und sein Vorfeld bedürfen einer Aufwertung. Dazu könnte eine Einfassung mit Bäumen und die Wiederherstellung des Dorfteiches mit einer gestalteten Uferzone beitragen.
Das tritt auch für den Rückbau der verrohrten Vorflut L 4 im Bereich der Gutsteiche zu.

SATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG der Gemeinde Breesen über die Festlegung und zur erweiterten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kalübbe, einschließlich gestalterischer Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V

Auf o. g. Gesetzesgrundlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Breesen vom 14.09.95 und mit Genehmigung des Landkreises Demmin folgende Satzung für den Ortsteil Kalübbe 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 Karte (Teil A), der Text (Teil B) und Erläuterungsbericht sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Rechtsfolgen

Alle Grundstücke innerhalb des Satzungsbereiches gelten als Innenbereichsgrundstücke. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen; im übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Auf Abrundungsgrundstücken nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG ist nur Wohnbebauung zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 22.03.95 bis zum 05.05.95 an den Bekanntmachungstafeln in der Gemeinde Breesen.

9.2.95 Breesen, Siegel Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 27.03.95 den Entwurf der Satzung bestätigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

27.03.95 Breesen, Siegel Bürgermeister

3. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 14.06.95 bis 20.07.95 hinreichend lange nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 ... bis zum ... durch Aushang~~ im Amtsblatt Nr. 3/95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

20.07.95 Breesen, Siegel Bürgermeister

4. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

28.04.95 Breesen, Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 14.09.95 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde bestätigt und den Betroffenen mitgeteilt.

14.09.95 Breesen, Siegel Bürgermeister Stellvertretender Bürgermeister

6. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kalübbe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Erläuterungsbericht wurde von der Gemeindevertretung am 14.09.95 beschlossen.

14.09.95 Breesen, Siegel Bürgermeister Stellvertretender Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB , § 22 BauGB und der LBauO vom 16.07.1993 wurde vom Landrat des Kreises Demmin am 22.11.95 Az: 61/2-3-07-95 mit/ohne Auflagen erteilt.

Breesen, Siegel Bürgermeister

8. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.11.95 erfüllt. Die Hinweise wurden eingearbeitet. Die Erfüllung der Auflagen wurde durch den Landrat des Kreises Demmin am 25.05.96 Az: 61/2-3-07-95 bestätigt.

29.05.96 Breesen, Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung über den im Zusammenhang bebaute Ortslage wird hiermit ausgefertigt.

12.06.96 Breesen, Siegel Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten der Satzung und die Information zu Ort und Zeit der Möglichkeit der 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 12.06.96 rechtsverbindlich geworden.

12.06.96 Breesen, Siegel Bürgermeister

ERWEITERTE (GENEHMIGUNGSFASSUNG)

ABRUNDUNGSSATZUNG

KALÜBBE
KREIS DEMMIN

Bearbeiter

M 1 : 2000 | 11 Sep. 1995 | Blatt-Nr. 8

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG

Dez. 1995