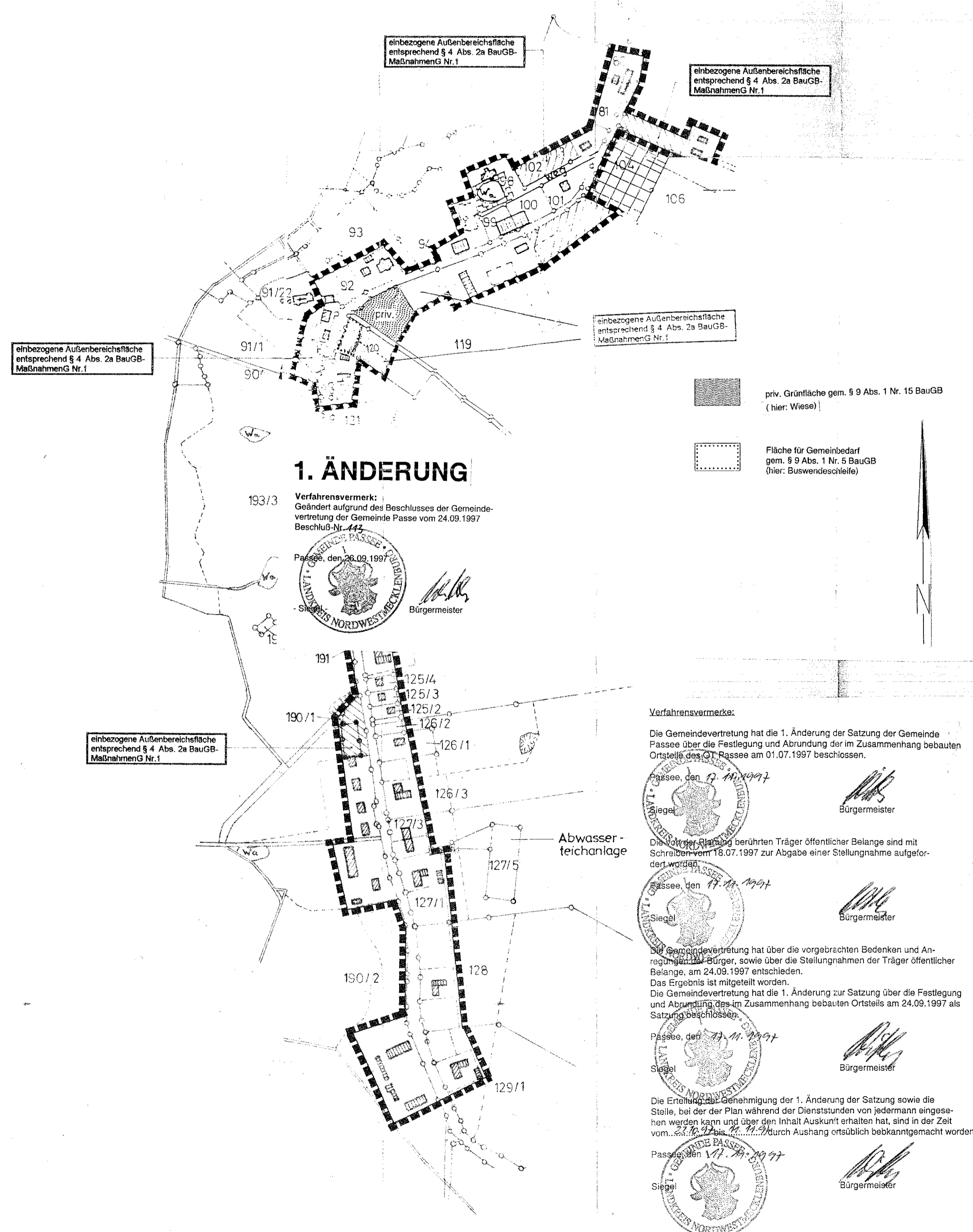


# SATZUNG

## 1. ÄNDERUNG

# ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE: "PASSEE"



TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1 : 4 000

HINWEIS:  
Das gesamte Gemeindegebiet liegt in der  
Trinkwasserschutzzone III Warnow

### TEIL B : TEXT

#### SATZUNG

DER GEMEINDE PASSEE FÜR DIE ORTSLAGE "PASSEE"

- Die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4, Nr. 1 BauGB) sowie
  - Die Abrundung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB)
- Aufgrund des § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 623) i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz am 23.11.1994 und des § 86 Abs. 4 LBauO M.V. vom 28.04.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Passee und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung für die Ortslage Passee erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte (Planteil A) eingezeichneten Geltungsbereiches liegen. Die nebenstehende Karte ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Festsetzungen zur Bebauung

- Art der baulichen Nutzung: Der Geltungsbereich der Satzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG für die einbezogenen Flächen ausschließlich Wohngebäude und den dazugehörigen Nebengebäuden zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung: Für den Geltungsbereich der Satzung werden festgelegt:  
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Als Wohnbebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Der Satzung liegt eine Begründung bei, die bei allen Planungen zu beachten ist.

#### § 3 Festsetzungen zur Gestaltung (gem. § 86 LBauO M.V.)

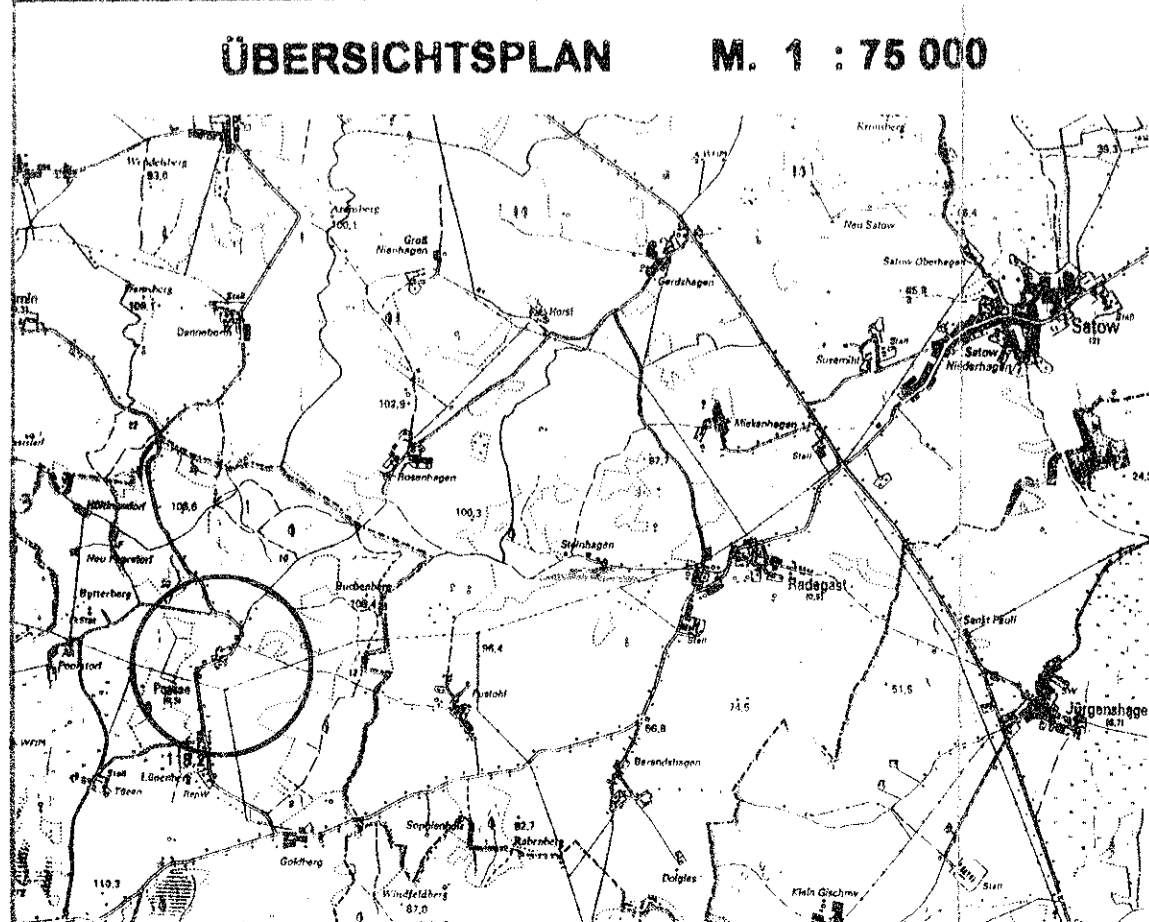
- Bei neu zu errichtenden Wohngebäude wird die Traufhöhe auf max. 3,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,00 m, gemessen von OK, vorh. Gelände an der Straßenseite des Gebäudes, begrenzt.
- Auf der durch Nutzungsgrenzen besonders gekennzeichneten Fläche ist eine 2-geschossige Bebauung mit höchstens 6 Wohnungen und einer Firsthöhe von 12,5 m, gemessen von OK, geplantes Gelände an der Straßenseite des Gebäudes, zulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind für neu zu errichtende Wohngebäude keine Flachdächer zulässig, ausgenommen sind Carports, Nebengebäude und Garagen. Für die Dachneigung werden als Mindestmaß 36° und als Höchstmaß 45° festgesetzt.

#### § 4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (gem. § 3 BauGB und § 8a BNatSchG)

- Auf allen neu zu bebauenden Grundstücken von über 350 m<sup>2</sup> Größe, ist mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
- Der vorhandene Altbaumbestand, die Kleingewässer (Flurstück 123, 125, 98) und die Feldhecken sind in vollem Umfang zu erhalten und zu pflegen.
- Auf den Grundstücken der Abrundungsflächen, ist an der Grenze zur offenen Landschaft, eine gruppenweise Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf 3 m Breite mit Krautseamentwicklung vorzunehmen. Es sind Sträucher in einer Pflanzdichte von 1 Stck/m<sup>2</sup> und Bäume in Abständen von 10 - max. 15 m zu pflanzen. Anforderungen Sträuch: 2x verpflanzt, Höhe 90 - 100 cm, Anforderungen Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
- Auf jedem Grundstück, auf dem keine Heckenpflanzung vorgesehen ist, sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann dabei berücksichtigt werden.
- Die Pflanzgebote der textlichen Festsetzungen sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Diese Maßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme folgende Pflanzperiode durchzuführen.

#### § 5 Inkrafttreten

- Die Satzung tritt, nach der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.



### VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 13.3.1995 bis zum 24.4.1995 öffentlich ausgelegen.

Passee, den 02.05.1996  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.2.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Passee, den 02.05.1996  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.8.1995 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung hat die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils am 29.9.1995 als Satzung beschlossen.

Passee, den 02.05.1996  
Bürgermeister

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 erhalten kann, sind in der Zeit vom 23.8.1995 durch Aushang ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Passee, den 02.05.1996  
Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Innenbereich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2-gesch. Bebauung
- vorh. hochbauliche Anlagen (Wohngebäude, gesell. Einrichtungen)
- vorh. hochbauliche Anlagen (Wirtschaftsgebäude)
- Flurstücksgrenzen
- 49 Flurstücksnummern
- Grenze von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

### PASSEE

GEMEINDE PASSEE

Landkreis Nordwestmecklenburg / Mecklenburg - Vorpommern

### SATZUNG

(INNENBEREICHSSATZUNG)

ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG

DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE

Passee, den 02.05.1996  
Bürgermeister  
Planverfasser: INGENIEUR RUDOLF ROSTOCK