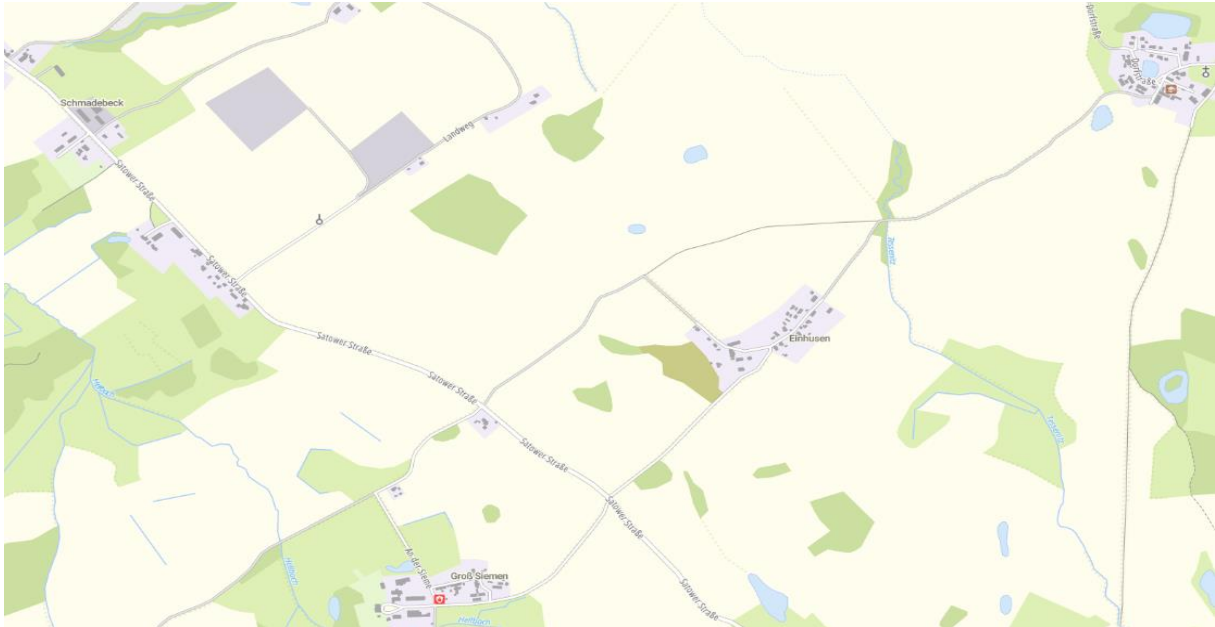


Stadt Kröpelin

Ausschreibung Wohnbaufläche zum Verkauf

(bestehend aus 2 Seiten)

Die Stadt Kröpelin auf der Gemeindehomepage www.stadt-kroepelin.de
Wohnbaufläche im Ortsteil Einhusen zum Verkauf aus.



©www.bkg.bund.de

Ihre Ansprechpartnerin: Stadtverwaltung Kröpelin
SB Liegenschaften, Frau Schneider
Markt 1
18236 Kröpelin
Tel.: 038292/85134 (Zentrale: 8510)
Fax: 038292/85110
E-Mail: schneider@stadt-kroepelin.de

Mindestwert Kauf: 75,00 EUR/m²

Gemarkung Einhusen Flur 2 Flurstücke:

- **48 Größe 3.639 m²,**
Lage: nördlich der Ortslage Einhusen
- **96 Größe 2.120 m²,**
Lage: an der Retschower Straße
- **Grundbuchstand: keine Belastungen**

Objektbeschreibung:

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern, **Landkreis:** Rostock

Die Stadt Kröpelin bietet im Ortsteil Einhusen Flächen zur Bebauung an.

Einhusen ist ein Bauerndorf mit ländlichem Flair. Das Dorf ist geprägt von historischem Baumbestand, großzügigem Grün sowie alten Bauernhäusern und Scheunen.

Die Ruhe dieses Ortsteiles ist etwas ganz Besonderes.

Lagebeschreibung:

Der Ortsteil Einhusen befindet sich in ca. 6 km Entfernung zu Kröpelin und in ca. 12 km Entfernung zu Bad Doberan.

Der Ort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und die Angebote der sozialen Infrastruktur in der benachbarten Kleinstadt Kröpelin sowie im benachbarten Bad Doberan sind schnell zu erreichen.

Ebenfalls schnell zu erreichen ist die A 20 über die L11 als Autobahnzubringer.

Weitere Objektbeschreibung:

- Für den Ortsteil Einhusen liegt eine rechtskräftige Innenbereichsatzung vor. Die Grundstücke sind nach dieser Satzung dem Innenbereich zugeordnet und können nach § 34 Baugesetzbuch bebaut werden.
- Lt. Vorbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock gemäß § 75 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) in der derzeit gültigen Fassung ist das Bauvorhaben (Neubau mit Herstellung der Zufahrt und Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern) unter Beachtung der darin enthaltenen Hinweise zulässig.
- Bezüglich der Erschließung wird zu Erkundigungen bei den öffentlichen Versorgungsträgern geraten. Auftrag und Kosten der Anschlüsse zum Kaufgegenstand obliegen dem Erwerber (auch bei mehreren und weiblichen Personen nachfolgend -der Erwerber- genannt).
- Abwasser: dezentrale Kleinkläranlage
- Einhusen liegt im Ausbaugebiet für das Glasfasernetz.
- Der Erwerb der Fläche erfolgt wie im derzeitigen Zustand. Eine Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel wird ausgeschlossen. Das gilt insbesondere für die Größe der Grundstücke, die Verwendbarkeit der Immobilie und den Ertrag. Im Übrigen trägt der Erwerber alle im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung des Kaufvertrages stehenden Kosten.
- Eine gemeinsame Vorortbesichtigung der Kaufflächen wird nicht angeboten.
- Die Besichtigung der Grundstücke kann von öffentlichen Straßen und Wegen aus erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass das ungenehmigte Betreten des Ausschreibungsobjektes nicht gestattet ist.
- Die Kosten für eine vom Erwerber evtl. gewünschte amtliche Anzeige der Grenzen bei Übernahme werden vom Verkäufer (auch bei mehreren und weiblichen Personen nachfolgend -der Verkäufer- genannt) nicht übernommen.
- Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Für den Inhalt und die Richtigkeit der Unterlagen wird jedoch jegliche Haftung ausgeschlossen.

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister

Ausschreibungsbedingungen für die Verwertung von Liegenschaften (Grundstücken) -bestehend aus 2 Seiten-

Einzelheiten des Ausschreibungsverfahrens:

Abgabe des Gebotes:

Das Gebot bedarf der Schriftform.

Es ist einzureichen bei der **Stadtverwaltung Kröpelin, Markt 1, 18236 Kröpelin.**

Das Gebot ist in einem verschlossenen Umschlag, versehen mit der o.g. Adresse und der Kennzeichnung

„Gebot für Wohnbaufläche in Einhusen“

einzureichen.

Gebote nebst Anlagen werden nur berücksichtigt, wenn sie vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterzeichnet sind.

Eine elektronische Gebotsabgabe ist nicht zugelassen.

Bei einer anderen als der o.g. Adresse eingehende Gebote können nicht berücksichtigt werden.

Den Interessenten wird der Eingang ihres Gebotes bestätigt.

Die Stadt Kröpelin behält sich vor, Bietergespräche zu führen.

Inhalt des Gebotes

Gebote werden nur berücksichtigt, wenn sie ein auf eine feste Summe in EURO lautendes Preisgebot enthalten.

Zum Nachweis der Finanzierung des Kaufgebotes ist eine schriftliche Bankbestätigung oder Finanzierungszusage einer Bank vorzulegen, die der Bankaufsicht eines Staates der Europäischen Union oder der Schweiz unterliegt. Hierzu kann das beiliegende Muster einer Finanzierungsbescheinigung verwendet werden.

Diese Angaben sind im bzw. zusammen mit dem beigefügten Formblatt

„Zusammenfassung des Gebotes“ darzulegen.

Verfahrensweise nach Gebotseröffnung

Mit dem in Betracht gezogenen Bieter (auch bei mehreren oder weiblichen Personen -der Bieter- genannt) werden Verhandlungen über die Vertragsinhalte geführt. Der Stadt Kröpelin steht es frei, bis zur endgültigen Entscheidung über den Zuschlag zur Aufklärung des Gebotes weitere Informationen von dem Bieter abzufordern.

Bieter, deren Gebote nicht berücksichtigt werden, erhalten baldmöglichst nach Gebotsöffnung dazu eine Nachricht. Sollte diese Benachrichtigung ausbleiben, können daraus keine Ansprüche gegen die Stadt Kröpelin abgeleitet werden.

Weist ein Bieter die Finanzierung des Kaufpreises nicht nach, kann er mit seinem Gebot vom Ausschreibungsverfahren ausgeschlossen werden.

Die Stadt Kröpelin behält sich vor, im Rahmen eines Last-Call-Verfahrens Bietern die Möglichkeit einzuräumen, ihr Angebot nachzubessern, insbesondere wenn von mehreren Bietern im Wesentlichen gleichwertige Angebote abgegeben wurden. Ein Anspruch auf die Durchführung eines solchen Verfahrens besteht nicht.

Gemäß § 33 BDSG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden.

Zuschlagserteilung

Die Entscheidung zur Vergabe des Objektes erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Gebote.

Die Stadt Kröpelin ist nicht verpflichtet, sich für eines der eingereichten Gebote zu entscheiden. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe der Grundstücke aufgrund dieser Veröffentlichung besteht nicht.

Aufwendungen der Bieter werden nicht erstattet.

Anlage:

Zusammenfassung des Gebotes

Finanzierungsbestätigung

Zusammenfassung des Gebotes

Ausschreibung: Wohnbaufläche im Ortsteil Einhusen
Gemarkung Einhusen Flur 2
Flurstücke 48 und 96

Bewerber/-in:

Name, Anschrift: _____

Telefon/Fax: _____

E-Mail: _____

Beruf/Tätigkeit: _____

Kaufpreisgebot in EUR: _____

Finanzierung:

Eigenkapital (EUR)	Fremdkapital (EUR)

Summe:

Als Nachweis der Finanzierung des Kaufgebotes füge ich/fügen wir eine Finanzierungszusage/Bankbestätigung als Anlage bei.

Ausschreibung: Wohnbaufläche im Ortsteil Einhusen
Gemarkung Einhusen Flur 2
Flurstücke 48 und 96

konzeptionelle Besonderheiten: (z.B. zu Investitionen, Vorhaben, Aktivitäten)

Bemerkungen:

Ort, Datum

Unterschrift/-en

Beim Umgang mit angegebenen personenbezogenen Daten beachtet die Stadt Kröpelin die gesetzlichen Regelungen. Mit Einreichen Ihrer Bewerbung stimmen Sie ausdrücklich der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Diese erfolgt ausschließlich zum Zweck des Bewerbungsverfahrens. Nach Abschluss des Verfahrens werden Ihre Unterlagen zu den Akten genommen und nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen vernichtet.

Hinweis gemäß § 33 BDSG: Daten werden intern und für Geschäftszwecke elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt.

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister

**Glaubhaftmachung der Kaufpreisfinanzierung für den Erwerb von Liegenschaften
zur Vorlage bei der Stadt Kröpelin, Bürgermeister, 18236 Kröpelin, Markt 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr/Frau/Firma

hat uns in Kenntnis gesetzt, dass er/sie beabsichtigt, von der Stadt Kröpelin Flächen
zu erwerben:

in der Stadt Kröpelin, im Ortsteil: Einhusen

mit einem Umfang von: _____m²

zu einem voraussichtlichen Kaufpreis von: _____EUR.

Dies vorausgeschickt, bestätigen wir Ihnen, dass
die uns bekannten Vermögensverhältnisse die Finanzierung
des Kaufpreises ermöglichen,²

☐

bei uns unterhaltene Guthaben zur Bezahlung des Kaufpreises
vorhanden sind,²

☐

Finanzierungsmittel in erforderlicher Höhe zugesagt sind.²

☐

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Unterschrift/Stempel

Bitte diesen Vordruck ausgefüllt und mit rechtsverbindlicher Unterschrift und Stempel der Bank oder sonst inhaltsgleich auf bankeigenen Kopfbögen mit rechtsverbindlicher Unterschrift zum Bewerbungstermin bei der Stadt Kröpelin mit einreichen.

Beim Umgang mit angegebenen personenbezogenen Daten beachtet die Stadt Kröpelin die gesetzlichen Regelungen. Mit Einreichen Ihrer Bewerbung stimmen Sie ausdrücklich der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu. Diese erfolgt ausschließlich zum Zweck des Bewerbungsverfahrens. Nach Abschluss des Verfahrens werden Ihre Unterlagen zu den Akten genommen und nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen vernichtet.

Hinweis gemäß § 33 BDSG: Daten werden intern und für Geschäftszwecke elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt.

Landkreis Rostock
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister
Markt 1
18236 Kröpelin

Vorhaben: Voranfrage: Bebauungsmöglichkeit
Bauort: Einhusen, ~
Lage: Gemarkung Einhusen, Flur 2, Flurstücke 48, 96

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
02329-22-63230

Frau Klatt
Telefon: 03843 755-63230
Telefax: 03843 755-63803
E-Mail: nicole.klatt@lkros.de
Zimmer: 3.025

Datum: 08.09.2022

Vorbescheid

gemäß § 75 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
(LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) in der derzeit
gültigen Fassung

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass das Bauvorhaben
unbeschadet privater Rechte Dritter zulässig ist.

Begründung

Der Vorhabenstandort befindet sich auf den Flurstücken 48 und 96 der
Flur 2 der Gemarkung Einhusen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines
rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 des
Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, jedoch im
Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Einhusen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach
§ 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Ein Vorhaben ist gemäß § 34 Absatz 1 BauGB 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.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30-12:00 | 13:30-16:00 Uhr
Do 8:30-12:00 | 13:30-17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sie beantragen die Erteilung eines Vorbescheides für die Frage, ob für die Grundstücke (Flurstück 48 und 96) eine Bebauungsmöglichkeit besteht, da durch einen Sturm ein Baum der bestehenden Allee entwurzelt wurde und somit eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Grundstücken entstanden ist.

Die Maßstäbe für das Einfügen eines Vorhabens sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche sind aus der näheren Umgebung des Vorhabens zu gewinnen. Als die nach § 34 Absatz 1 BauGB maßgeblich nähere Umgebung ist der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen. Der Rahmen für das Einfügen ist hierbei aus der bereits vorhandenen Bebauung zu ermitteln.

Das geplante Vorhaben genügt den Anforderungen des § 34 BauGB.

Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann mit Bezug auf § 34 Absatz 1 BauGB hergeleitet werden.

Bei der Vorbereitung des Bauantrages bitte ich um Beachtung folgender Hinweise:

1. Die Festsetzungen der Innenbereichssatzung Einhusen sind zwingend einzuhalten.

2. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist Folgendes zu beachten:

Entlang der oben genannten Flurstücke befinden sich straßenbegleitend Bäume, welche Bestandteil einer gesetzlich geschützten Allee sind. Diese Bäume sind in der Innenbereichssatzung Einhusen zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 19 Absatz 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, sind verboten. Grundsätzlich ist der Wurzelbereich, das ist in der Regel die Fläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, freizuhalten.

Durch den Sturm vom 18./19.02.2022 wurde einer der Alleeebäume entwurzelt. Zwischen den Bestandsbäumen ergibt sich somit eine Lücke von ca. 18,00 m in der Allee.

Eine Erschließung ist möglich, wenn folgende Punkte zwingend beachtet werden:

1. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist mittig in der entstandenen Lücke anzulegen.
2. Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der angrenzenden Bäume ist auszuschließen.
3. Die für die Zufahrt befestigte Fläche im Wurzelbereich ist so gering wie möglich zu halten. Die Befestigung hat in einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Schotterung, weitfugige Pflasterung o.ä.) zu erfolgen. Aufgrabungen im Wurzelbereich der straßenbegleitenden Bäume sind unzulässig.

4. Die Erschließung des Grundstückes mit Strom, Wasser, Gas und Abwasser hat außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der straßenbegleitenden Bäume zu erfolgen.
5. Für die weitere Planung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass sämtliche bauliche Anlagen (d.h. auch Carports, Nebengebäude) außerhalb des Kronentraufbereiches zu errichten sind.
6. Auch darf es zu keinerlei Beeinträchtigungen, Beschädigungen oder gar Zerstörungen mit Bezug auf die Baumreihe in Folge des Baugeschehens (z.B. Baufahrzeuge, Kran, sonstige Technik) kommen.

Im Rahmen der Innenbereichssatzung wurden in der Retschower Straße an diesem Standort 20 Linden zum Erhalt festgelegt. Aus der vorliegenden Bestandszeichnung und der Planzeichnung (Satzung) geht nicht eindeutig hervor, welche Bäume das betrifft. Gemäß der Innenbereichssatzung ist der in der Planzeichnung eingetragene Baumbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein Ersatz von 3 Bäumen als Hochstamm 12-14 der gleichen Art je zu fällendem Baum auf dem gleichen Grundstück zu pflanzen und zu erhalten. Hier besteht Klärungsbedarf.

Bei einer geplanten Erschließung über die neu entstandenen Baumücke sollte über eine Gesamtlösung zur Erschließung aller Grundstücke nachgedacht werden. Die Möglichkeit der Erschließung über eine Privatstraße entlang der Alleebäume ist zu prüfen. Diese ist so anzulegen, dass sie außerhalb des Kronentraufbereiches zuzüglich 1,50 m der Lindenbäume verläuft. Vorzugsweise ist diese in wassergebundener Form anzulegen und durch eine Baulast zu sichern. Nur so wäre die Erschließung aller vorhandenen Grundstücke gesichert.

Weiterhin bestehen laut Satzung für diese Flurstücke Festsetzungen zum Grünausgleich, die rechtverbindlich einzuhalten und umzusetzen sind. Danach ist als Ausgleich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze auf der gesamten Breite eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern dreireihig im Pflanzverband 1,00 x 1,00 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen und die Arten der Gehölze anzugeben. Zudem sind auf dem Teilbereich B je 50,00 m² versiegelter Grundfläche ein großkroniger einheimischer Laubbaum auf dem gleichen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten und die entsprechende Pflanzqualität sind in der Satzung festgelegt.

Sollten Sie Fragen hierzu haben, wenden Sie sich bitte direkt an die Untere Naturschutzbehörde. (Telefon: 03843/ 755 66999)

Der Vorbescheid entfaltet lediglich für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit seine Bindungswirkung von drei Jahren für eine nachträgliche Bauantragsstellung. Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung ist dadurch nicht entstanden. Die Baugenehmigung kann aus anderen rechtlichen Gründen, die sich aus der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung durch andere Fachgesetze ergeben, noch versagt werden.

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt erst bei Vorlage vollständig prüfbarer Baugenehmigungsunterlagen. Bauordnungsrechtliche Forderungen bleiben vorbehalten.

Dieser Vorbescheid berechtigt Sie nicht zur Bauausführung!

An diesen Bescheid halte ich mich gemäß § 75 LBauO M-V für die Dauer von drei Jahren gebunden.
Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Dieser Bescheid ergeht gebührenfrei.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3 – 5 in 18273 Güstrow, Widerspruch erhoben werden. Form und Frist sind auch gewahrt, wenn der Widerspruch in der Außenstelle Bad Doberan, August-Bebel-Straße 3 in 18209 Bad Doberan, erhoben wird.

Hinweis

Ohne Einlegung eines Widerspruches beim Landrat des Landkreises Rostock, Am Wall 3 – 5 in 18273 Güstrow, kann gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323a in 19055 Schwerin, schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Klatt
SB Bauaufsicht/Bauvorbescheide

Verteiler:

Bauherr
Gemeinde
Akte Bauaufsicht



Auszug aus dem Geodatenportal - Landkreis Rostock

nur für interne Zwecke

Einhusen (132188)

Flur 2

Erstellt am 13.07.2022

Maßstab ca. 1 : 1000

Erstellt durch Schmidt



5990244.8



4490288.9

5990006

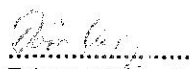
© Landkreis Rostock - Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen, zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht dienstlichen Gebrauch (§34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Schmadebeck hat in ihrer Sitzung am 22.12.95 die Aufstellung der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG beschlossen.

Schmadebeck, den 24.12.95
 Bürgermeister

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG wurde den von der Aufstellung der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange vom 22.12.95 bis 24.12.95 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schmadebeck, den 10.1.96
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Schmadebeck hat in ihrer Sitzung am 13.12.95 die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schmadebeck, den 20.12.96
 Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 13.12.95 von der Gemeindevertretung Schmadebeck beschlossen und der Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

Schmadebeck, den 20.12.96
 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. / mit Nebenbestimmungen und Hinweisen / erteilt.

Schmadebeck, den

Bürgermeisterin

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung Schmadebeck vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. bestätigt.

Schmadebeck, den

Bürgermeisterin

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Schmadebeck, den

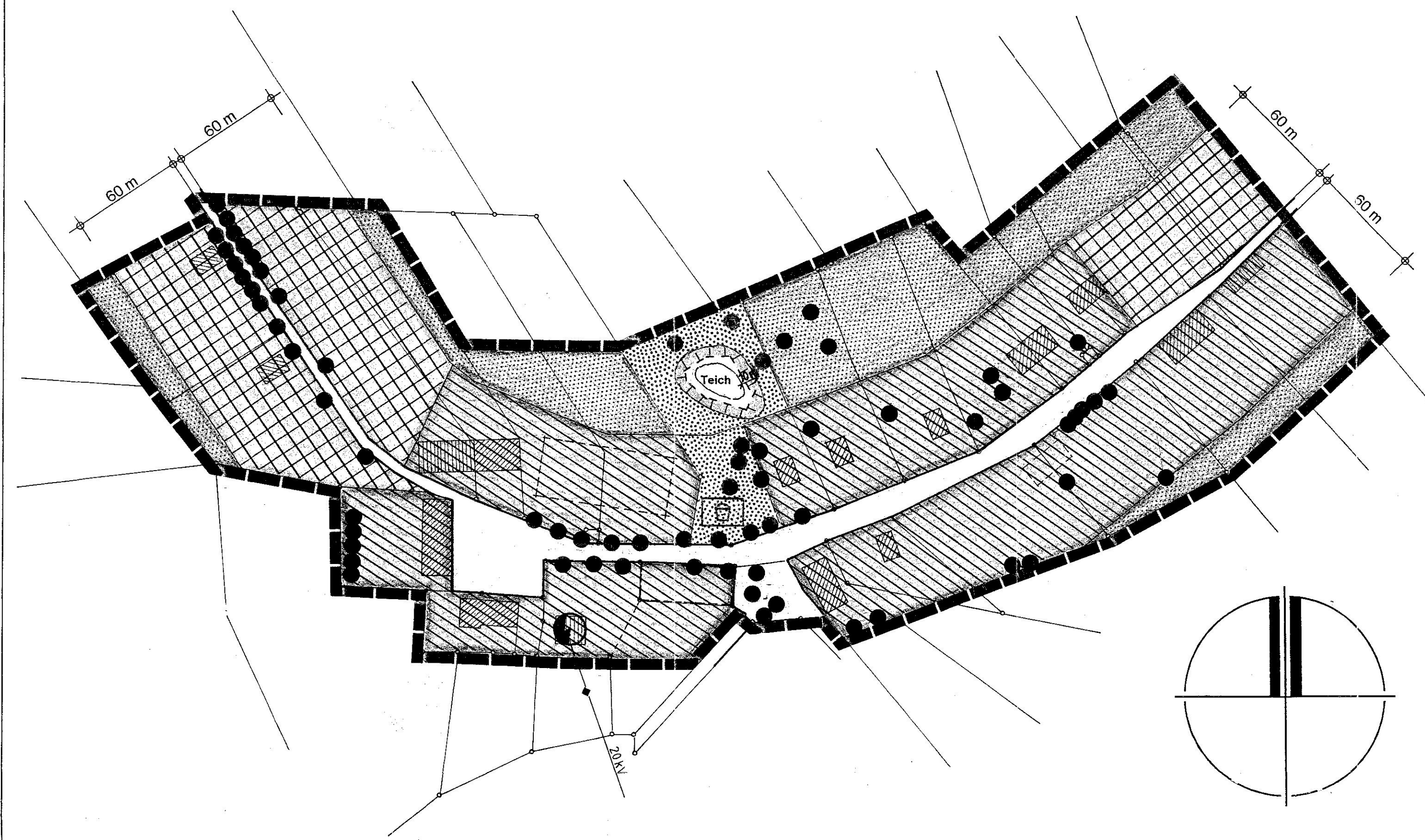
Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

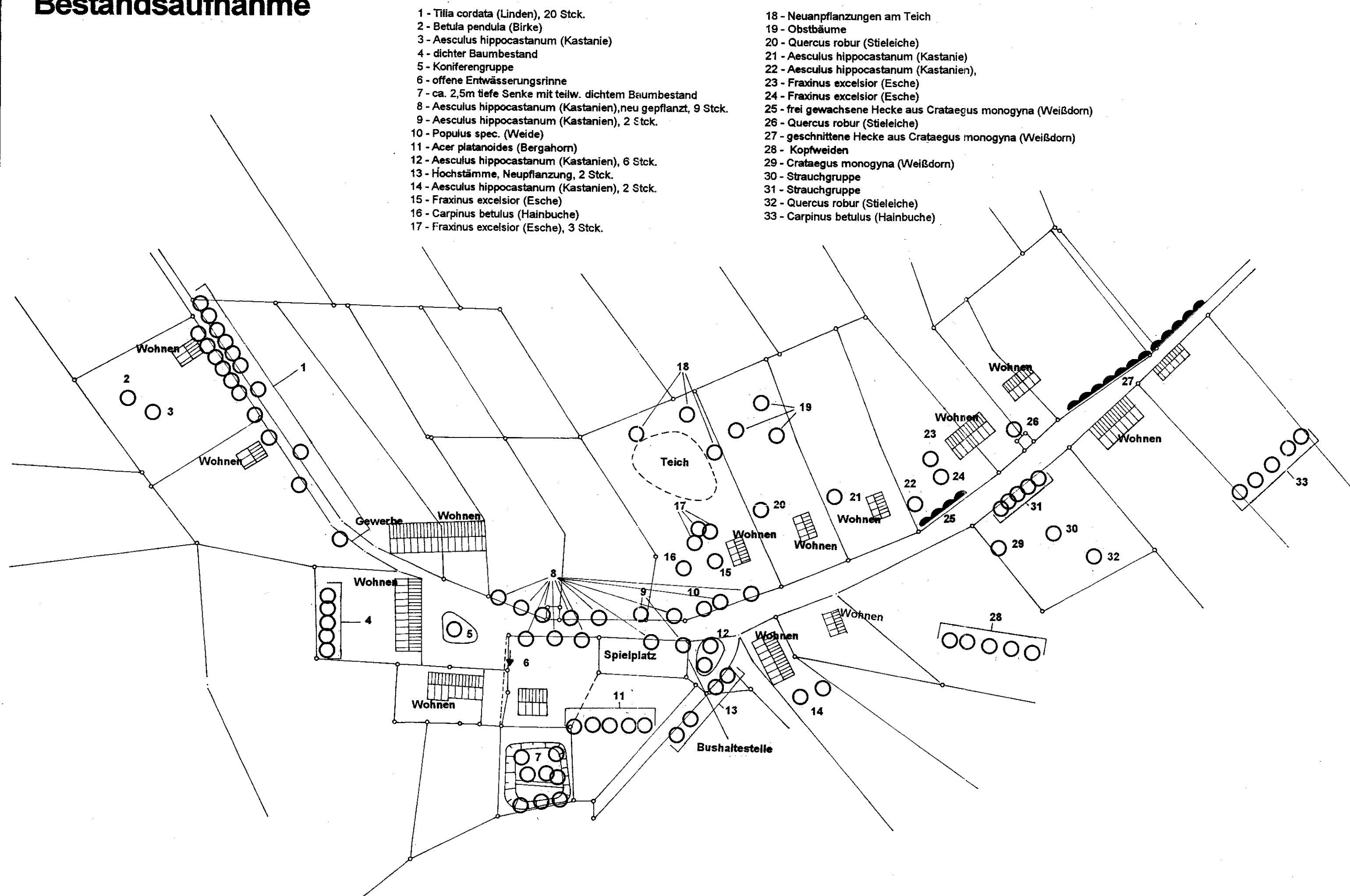
Schmadebeck, den

Bürgermeisterin

Teil A: Planzeichnung



Bestandsaufnahme



Teil B: Textliche Festsetzungen

SATZUNG über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Gemeinde Schmadebeck / Ortsteil Einhusen

Innenbereichssatzung 'EINHUSEN'

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 468), in Verbindung mit § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622), hat die Gemeindevertretung Schmadebeck in ihrer Sitzung am 22.12.95 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in der nebenstehenden Planzeichnung (M = 1:2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben im Teilbereich A

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Teilbereiche A richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, soweit nicht nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB rechtskräftig wird, dessen Festsetzungen dann allein für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich sind.

§ 3 - Zulässigkeit von Vorhaben im Teilbereich B

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Teilbereiche B richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG, soweit nicht nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB rechtskräftig wird, dessen Festsetzungen dann allein für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich sind. Im Teilbereich B sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

§ 4 - Maß der Nutzung in den Teilbereichen A und B

Innerhalb des Planungsbereiches wird das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Dabei gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

§ 5 - Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Der in der Planzeichnung eingetragene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein Ersatz von 3 Bäumen als Hochstämme 12-14 der gleichen Art je zu fallendem Baum auf dem gleichen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume gilt vorbehaltlich der Gehölzschutzverordnung für den Landkreis Bad Doberan. Soweit dort höhere Anforderungen gestellt werden, ist die Gehölzschutzverordnung anzuwenden.

(2) Als Ausgleich bei einer Neubebauung im Teilbereich B ist je 50 m² versiegelter Grundfläche 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum auf dem gleichen Grundstück zu pflanzen (einschl. einer 3jährigen Pflege) und dauerhaft zu erhalten. Als Arten sind dabei Acer platanoides (Bergahorn) oder Aesculus hippocastanum (Kastanie) zu wählen (Pflanzgröße: Hochstämme 3-4 xv, 12-14).

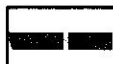
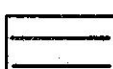
Auf den Grundstücken im nördlichen Planungsbereich sind diese Ausgleichspflanzungen möglichst innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen vorzunehmen, um den Ortskern in die freie Landschaft einzubinden und das Ortsbild nach außen abzurunden.

(3) Bei einer Neubebauung im Teilbereich B ist als Ausgleich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze des zu bebauenden Grundstücks auf der gesamten Breite eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Sträuchern dreireinig im Pflanzverband 1x1 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

§ 6 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Planzeichenerklärung

-  Grenze des Satzungsbereiches
-  Teilbereich A gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
-  Teilbereich B gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG
-  Straßenverkehrsflächen
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünfläche
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-  Zu erhaltende Bäume, Sträucher und Hecken
-  Spielplatz
-  Elektrizität (Trafostation)
-  vorhandene Gebäude
-  ehemalige Gebäude

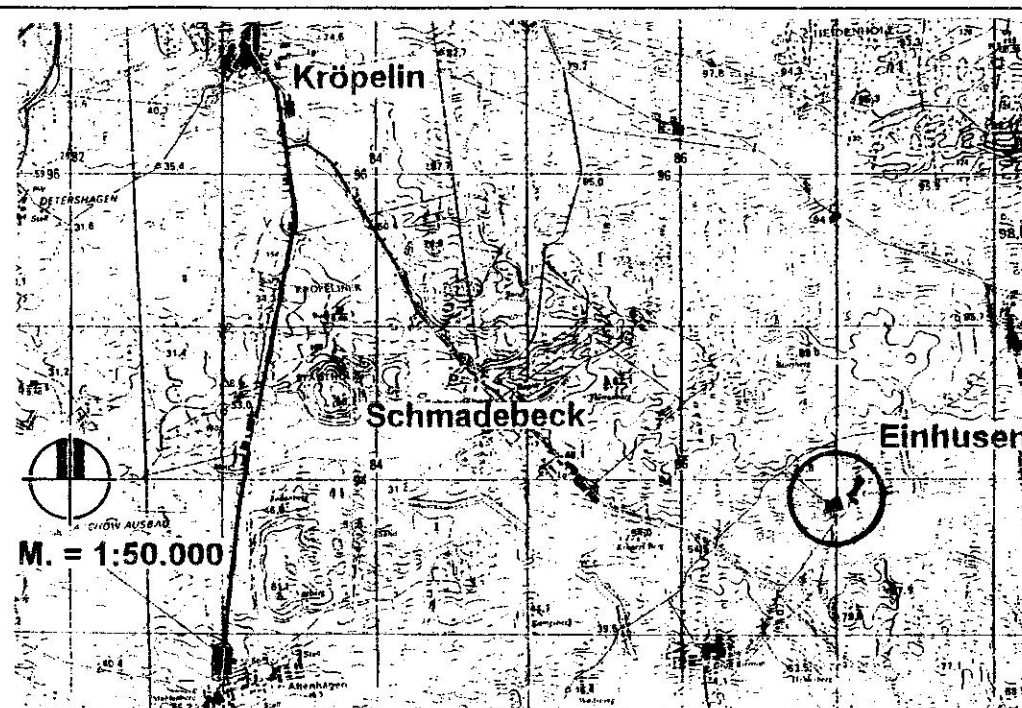
Die der Satzung zugrundeliegende Plangrundlage entspricht nicht in allen Einzelheiten dem tatsächlichen katastermäßigen Bestand. Da keine aktuellere Kartengrundlage zur Verfügung steht, wurde der Lageplan M. = 1 : 2.000 nach Rücksprache mit dem Planungsamt des Landkreises Bad Doberan aus dem vorliegenden Katasterplan M. = 1 : 4.000 hergestellt. Dabei wurde die Karte maßstäblich vergrößert sowie der tatsächliche Gebäudebestand der Hauptgebäude anhand einer Ortsbesichtigung nach Augenschein eingetragen. Soweit Nebengebäude nicht in der Vorlage M. = 1 : 4.000 enthalten waren, sind sie in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Gemeinde Schmadebeck Ortsteil Einhusen Landkreis Bad Doberan

Innenbereichssatzung

'Einhusen'

Lage im Raum



M. 1: 2000
0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m

Entworfen und aufgestellt gem.
BauGB, BauNVO, PlanZV in Zu-
sammenarbeit mit dem Bauamt
der Gemeinde Schmadebeck.

Rostock, den 04.12.1996
Datum

haas consult
Ingenieur-Consult-Team & Partner GmbH
Industriestraße 6
19055 Rostock
Tel. 0381/793225
Fax 0381/793224

Planverfasser