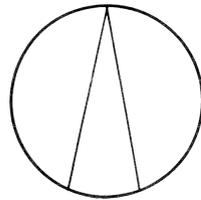
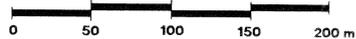


# INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE BÖLKOW

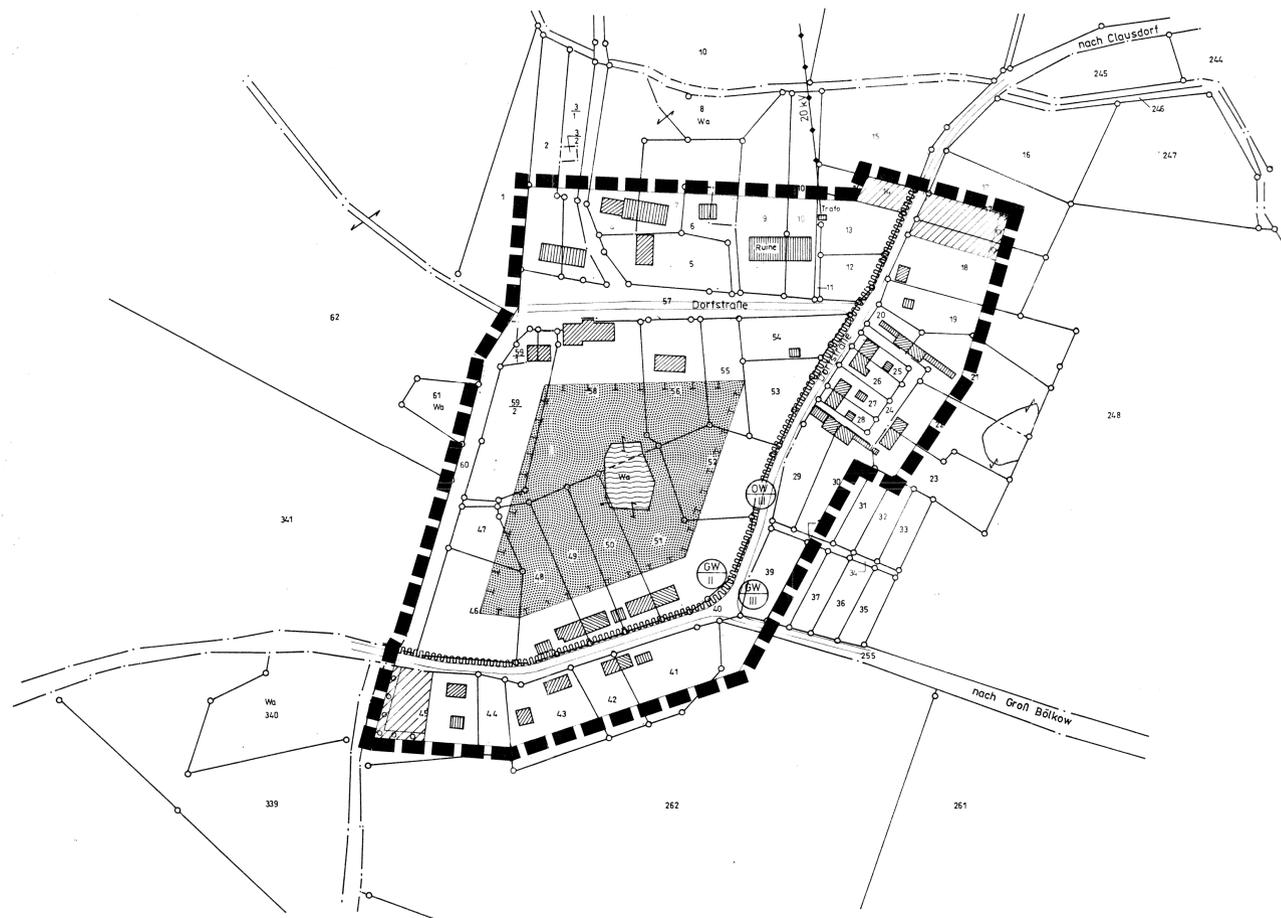
FÜR DEN ORTSTEIL KLEIN BÖLKOW



Maßstab 1 : 2000



Die Kartengrundlage wurde auf der Basis der Katasterkarte der Gemarkung Klein Bölkow, Flur 1 im Maßstab 1:4880 hergestellt und durch Aktualisierung des Gebäudebestandes ergänzt.



## Satzung

der Gemeinde Bölkow  
für den Ortsteil Klein Bölkow über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmenengesetz)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.10.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung für den Ortsteil Klein Bölkow erlassen:

- § 1  
Räumlicher Geltungsbereich
- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
  - Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Festsetzungen für die nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmenengesetz einbezogenen Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen für die künftige bauliche Nutzung der Abrundungsflächen getroffen:

- Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit den gemäß § 12 BauNVO zulässigen Stellplätzen / Garagen und den nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässig ist eine einseitige Bebauung entlang der Straße.

Gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftsaustausch gemäß § 8a BNatSchG sind zum freien Landschaftsraum aus heimischen Gehölzen Wildhecken in mindestens 5m Breite in 3-reihiger Ausführung mit Pflanzabständen in der Reihe von 1,2m-1,5m zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden: Stiel-Eiche, Wild-Äpfel, Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Hunds-Rose und Schlehe. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbäum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan in Kraft.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmenengesetz)
	Abrundungsflächen	(§ 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmenengesetz)
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Wasserfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Wildhecken in Mindestbreite von 5m	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	vorhandene hochbauliche Anlagen	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Trinkwasserschutzzone II (Grundwasser)	
	Trinkwasserschutzzone III (Grundwasser)	
	Trinkwasserschutzzone III (Oberflächenwasser)	
	Trinkwasserschutzgebiet "Warnow"	
	20 kV-Freileitung	

## Erläuterung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Bölkow für den Ortsteil Klein Bölkow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmenengesetz

**INHALT UND ZIEL DER SATZUNG**  
Mit dieser Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Bölkow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmenengesetz festgelegt. Im Geltungsbereich der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB bzw. was die bauliche Nutzung der in der Planzeichnung ausdrücklich gekennzeichneten nach § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmenengesetz einbezogenen Außenbereichsgrundstücke betrifft, nach § 2 Abs. 1 bis 3 dieser Satzung geregelt.  
Die Satzung soll sowohl der Gemeindevertretung als auch der unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsteil Klein Bölkow bzw. der Prüfung der entsprechenden Bauanträge dienen und damit eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils darstellen.

**CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS**  
Klein Bölkow liegt ca. 1 km westlich von Groß Bölkow in landschaftlich schöner Lage. Von der Bebauung beidseitig der Dorfstraße sind nur noch wenige Gebäude erhalten. Am nordwestlichen Dorfrand gegenüber dem Gutshaus befindet sich die einzige Wirtschaftsstelle eines kleinen landwirtschaftlichen Betriebes. In Klein Bölkow soll sich der Wohnungsbau entwickeln, ohne eine nichtstörende gewerbliche Nutzung auszuschließen. Deshalb ist die Bebauung vorhandener Lücken im Innenbereich und die Abrundung durch den Bau von Eigenheimen im Norden der Ortslage entlang der gepflasterten Straße Richtung Clausdorf und am südwestlichen Ortsrand, wo bereits 2 neue Eigenheime entstanden sind, geplant. Die Ortslage und der Ortsrand sind stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Söle, Niederungen, Großgrün) und Grünflächen geprägt, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Zur Wahrung des Ortsbildes, der Art und des Maßes der Nutzung, ist es notwendig, für die Abrundungsflächen Festsetzungen nach § 9 BauGB (§ 2 der Satzung) für eine künftige mögliche Bebauung nach § 34 BauGB zu treffen.

**HINWEISE:**  
Werden bei Erdarbeiten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese umgehend gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Bad Doberan) anzuzeigen. Verantwortlich ist hier der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer oder der zufällige Zeuge, dem der Wert des Fundes bekannt ist. Die Fundstelle und der Fund sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes oder deren Bauaufträge in unverändertem Zustand zu belassen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist, die eine sachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 1-3 DSchG M-V).

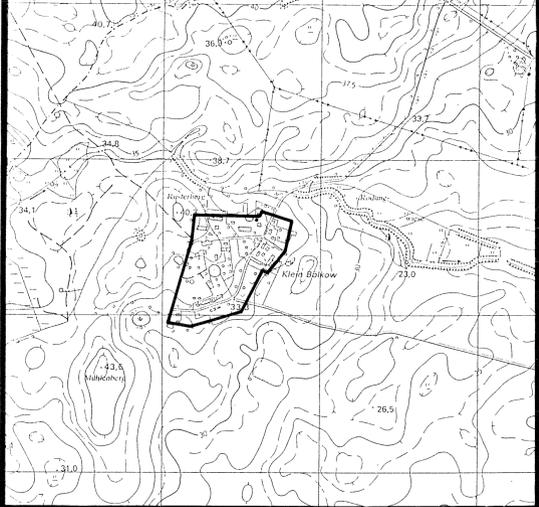
In Bereichen mit bekannten Bodendenkmälern dürfen diese nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde beseitigt oder verändert werden (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). In diesem Fall ist im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der Bodendenkmäle unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten zu tragen hat (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Da das gesamte Gebiet der Innenbereichssatzung in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow", die Dorflage westlich der Dorfstraße in der Trinkwasserschutzzone II und östlich der Dorfstraße in der Trinkwasserschutzzone III (Grundwasser) liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und in der Schutzzoneneinrichtung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1989 sowie im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.1995... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.03.1995... bis zum 23.03.1995... erfolgt.  
Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.1995... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 10.08.1995... den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 07.09.1995... bis zum 09.10.1995... während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 21.09.1995... bis zum 06.09.1995... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.08.1995... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abrundung des Gebiets nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 12.10.1995... von der Gemeindevertretung beschlossen.  
Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 22.12.1995, Az: II/12/1070 13057072 - 32 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Bölkow, 23.12.95 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.1995... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 03.01.1996... Az: ... bestätigt.  
Bölkow, 12.12.95 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.  
Bölkow, 12.12.95 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 12.12.1995... bis zum 03.01.1996... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12.1995... in Kraft getreten.  
Bölkow, 04.07.96 (Siegelabdruck) g. Birke Bürgermeister

## Übersichtsplan M 1 : 10 000



## Bölkow

Kreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

### Innenbereichssatzung für den Ortsteil Klein Bölkow

Bölkow, 20. Juli 1995  
g. Birke  
Bürgermeister