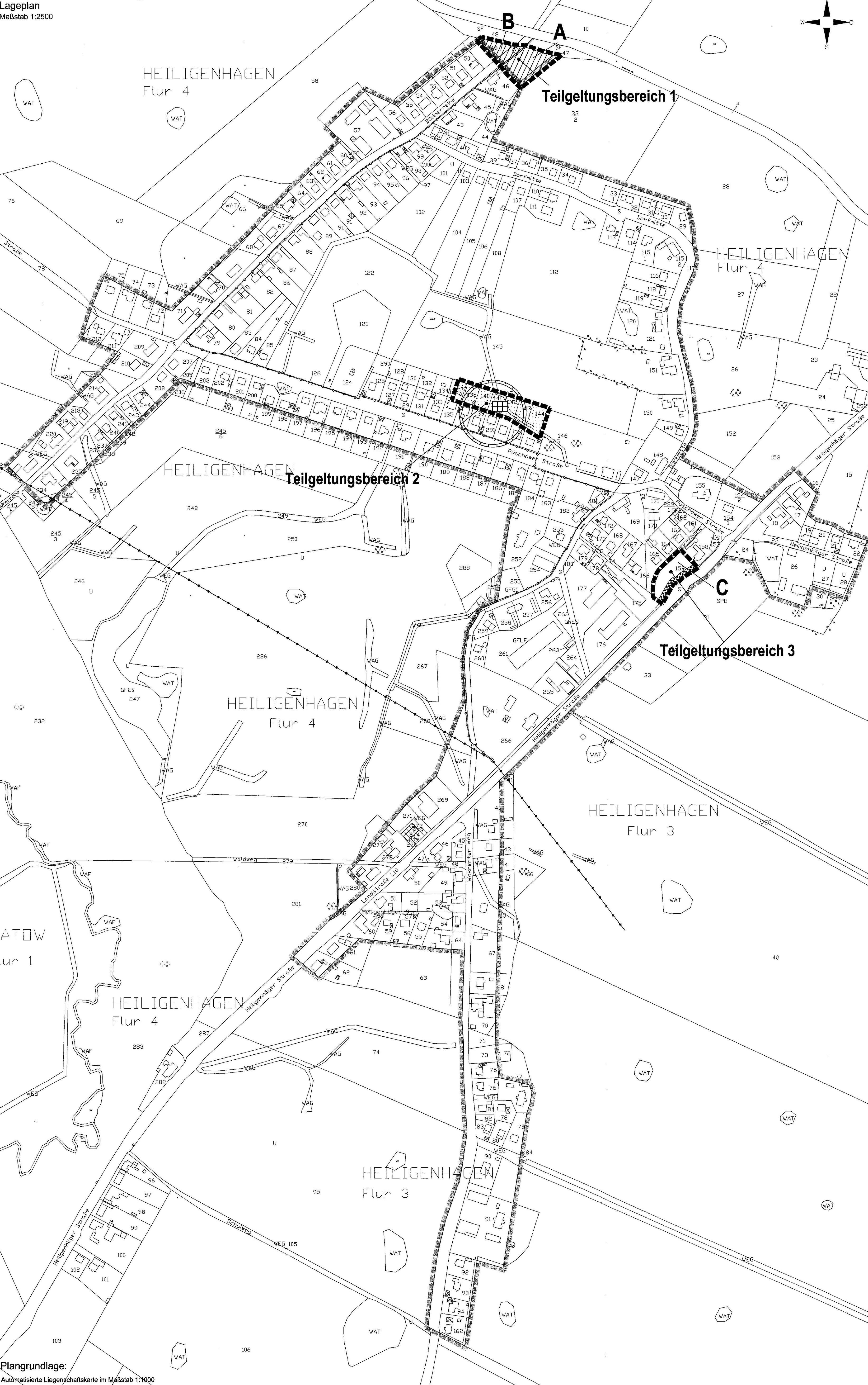


Satzung der Gemeinde Satow über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Heiligenhagen



Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Satow vom 27.10.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet des Teilgeltungsbereiches 1 (Ergänzung) und der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 (Änderung) erlassen:

- Inhaltliche Festsetzungen**
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung**
- (1) Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilgeltungsbereiche 1 (Ergänzung) sowie 2 und 3 (Änderung) liegen.
- (2) Lageplan und Zeichenerklärung sind Bestandteile der Satzung.
- § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 1, 2, 4 und 6 BauGB, §§ 12, 14, 16 und 19 BauNVO)**
- (1) Innerhalb der Ergänzungsflächen im Teilgeltungsbereich 1 und der Änderungsfläche im Teilgeltungsbereich 3 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der in den Absätzen 2 bis 4 getroffenen Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.
- (2) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen im Teilgeltungsbereich 1 ist die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern als einzelne Baulinien entlang der Straße zulässig.
- (3) Die zulässige Grundfläche wird für die Fläche A auf 200 qm und für die Fläche B auf 120 qm festgesetzt.
- (4) Innerhalb der Ergänzungsflächen im Teilgeltungsbereich 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- § 3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**
- (1) Für die Änderungsfläche im Teilgeltungsbereich 2 wird zukünftig die Nutzung als private Grünflächen festgesetzt.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)**
- (1) Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Ergänzungsfläche A innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 5 m eine dreireihige, mehrstufig aufgebaute, gemischte Hecke zu entwickeln. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 x versucht, gemäß Pflanzliste unter Abs. 4 im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Innerhalb der privaten Grundstücksfläche A sind drei (3) einheimische Obstbäume oder einheimische Laubbäume und auf der privaten Grundstücksfläche B sechs (6) einheimische Obstbäume oder einheimische Laubbäume der unter Abs. 4 angegebenen Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Für die 5 m breite Erhaltungsbinding innerhalb der privaten Grundstücksfläche C wird festgesetzt, dass geschädigte Bäume mit Vogelbeere (Sorbus aucuparia) zu ersetzen sind. Für Ergänzungspflanzungen innerhalb dieser Fläche sind Arten aus der Pflanzliste unter Abs. 4 zu verwenden.
- (4) Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Elaeagnus europaea), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrösche (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneebal (Viburnum opulus).
- Mindestqualitäten für Bäume: Obstbäume hochstämmig, STU mind. 14 cm; Laubbäume, STU mind. 16 cm

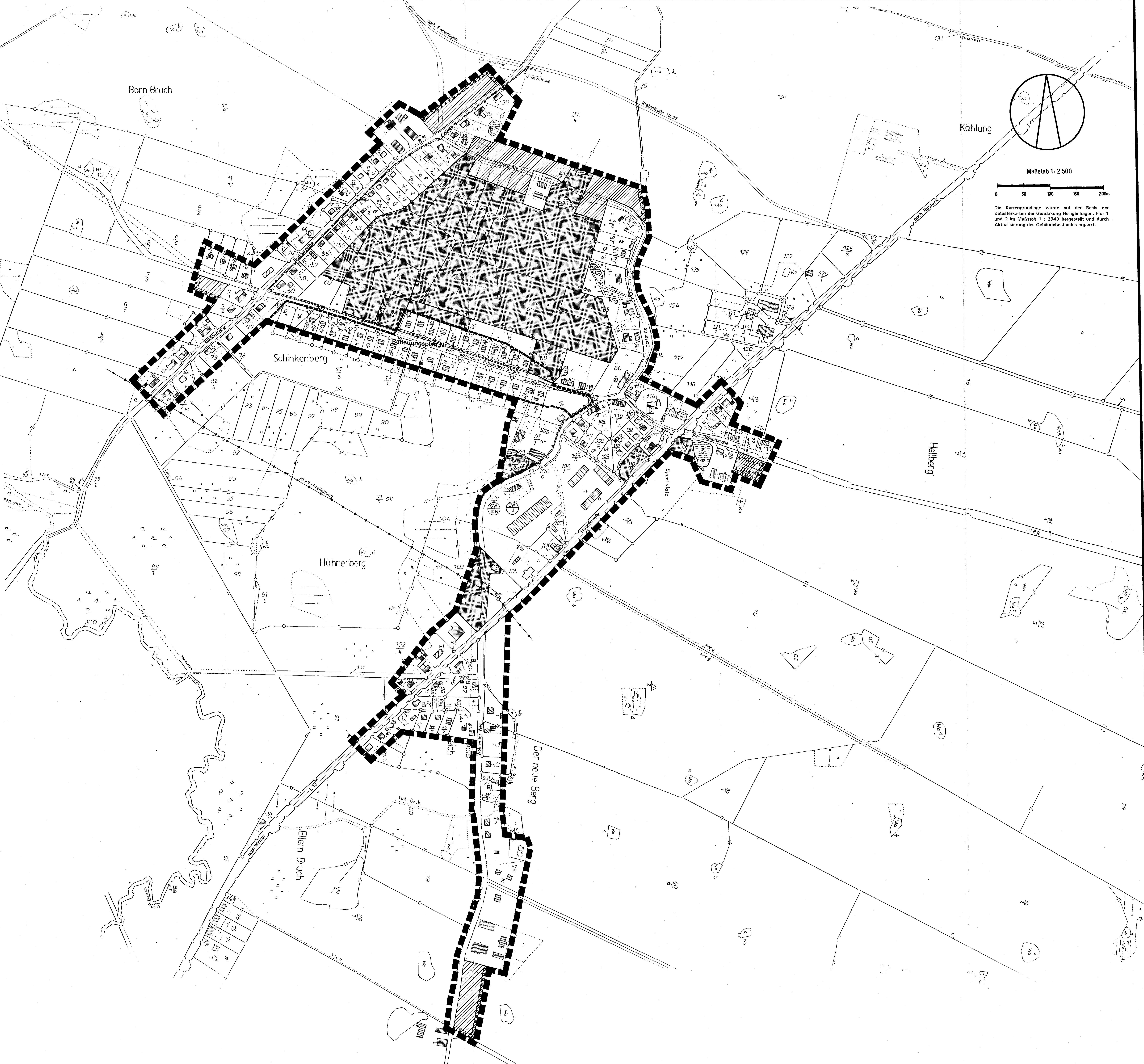
- Hinweise**
- I) Im Teilgeltungsbereich 2 der Satzung sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DöSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DöSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DöSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- II) Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Satow und der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“. Die auf Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete bleiben gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern weiterhin bestehen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
- III) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in Geltungsbereich der Satzung keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerung (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundeigentümer als Abfallsammler zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723), verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 3 KrW-/AbfG. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.
- IV) Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaubearbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

- Zeichenerklärung**
- Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- A** Flächenbezeichnung (sh. Inhaltliche Festsetzungen §§ 2 und 4)
- Grünflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche
- Zweckbestimmung: private Hausgärten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige zeichnerische Darstellungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung in der Fassung der 1. Änderung
- 20 kV - Kabel
- 20 kV - Freileitung
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälen (sh. Hinweise unter II)

- Verfahrensvermerke**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Internet am 09.04.2011 erfolgt.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung Satow hat am 28.04.2011 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Heiligenhagen und die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
3. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen und den Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 28.06.2011 bis zum 29.07.2011 im Bauamt der Gemeinde Satow während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung im Internet am 21.06.2011 bekannt gemacht worden.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 20.06.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
6. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am 27.10.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2011 gebilligt.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
7. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgereicht.
- Gemeinde Satow, den 28. Okt. 2011
- Drese, Bürgermeister
8. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen 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 durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02. Nov. 2011 in Kraft getreten.
- Gemeinde Satow, den 03. Nov. 2011
- Drese, Bürgermeister



INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE HEILIGENHAGEN
FÜR DEN ORTSTEIL HEILIGENHAGEN

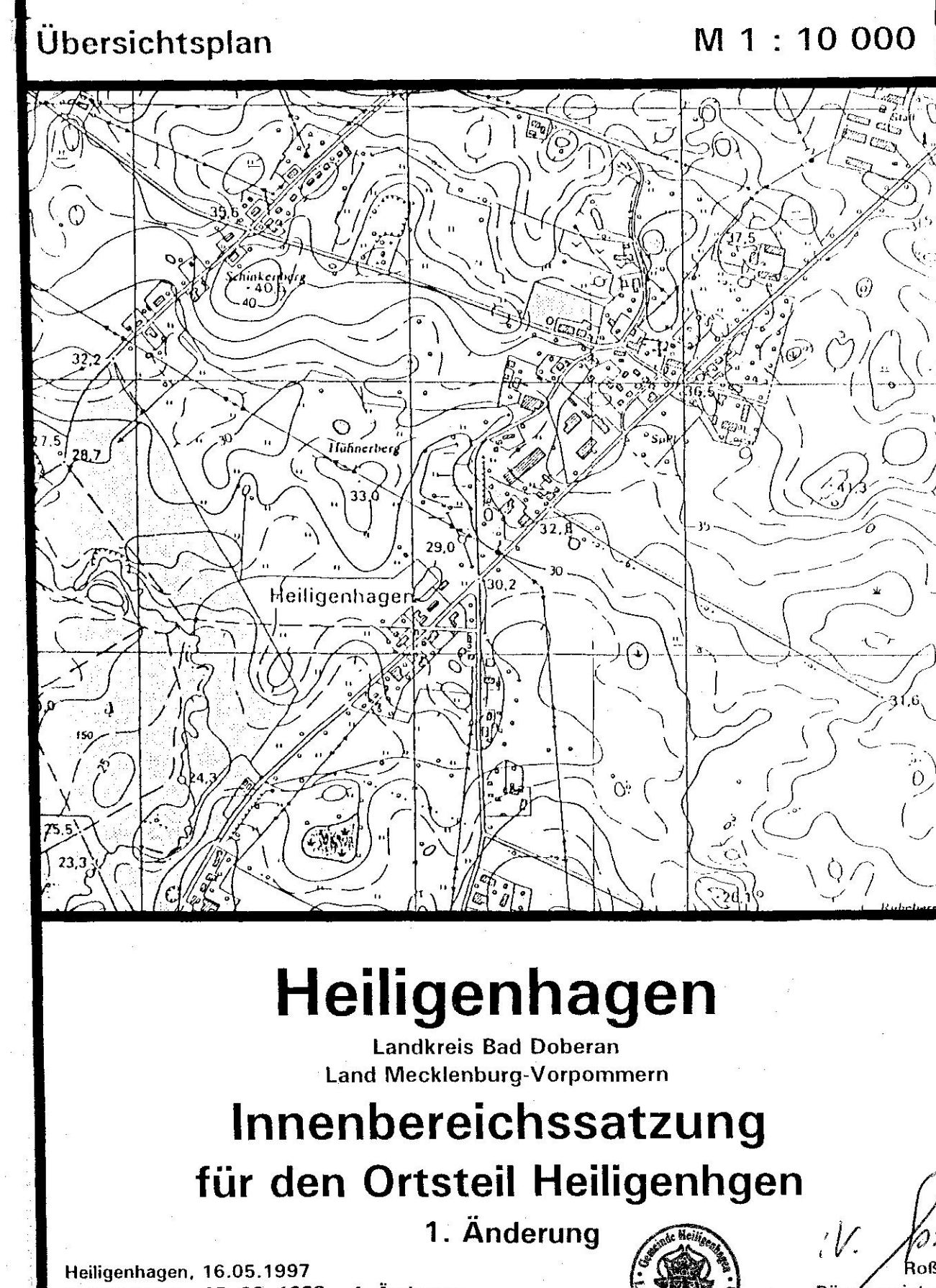


Satzung
der Gemeinde Heiligenhagen für die Ortslage Heiligenhagen über
1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
2. die Abgrenzung dieses Gebietes unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke
Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2251) und des § 4 Abs. 2a des BauGB - Maßnahmengesetzes vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.1998... und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Döberan folgende Satzung für die Ortslage Heiligenhagen erlassen:
§ 1
Räumlicher Geltungsbereich
(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
§ 2
Festsetzungen für die nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz 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:
(1) Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit den gemäß § 12 BauNVO zulässigen Stellplätzen / Garagen und den nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.
(2) Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,4.
(3) Zulässig ist eine einzelne Bebauung entlang der Straßen.
Gemäß § 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG werden folgende Festsetzungen getroffen:
(4) Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Natur- und Landschaftshaushalt gemäß § 8a BNatSchG sind zum freien Landschaftsraum aus heimischen Gehölzen Wildhecken in mindestens 5m Breite in 3-reihiger Ausföhrung mit Pflanzabständen in der Reihe von 1,2m x 1,5m zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden: Stiel-Eiche, Wild-Kirsche, Wild-Äpfel, Feld-Äpfel, Weiß-Dorn, Hunds-Rose und Schlehe. Je Baumgrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbau zu pflanzen.
§ 3
Inkrafttreten
Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Bad Döberan in Kraft.

Table with 3 columns: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlage. It lists various symbols used on the map and their corresponding legal references, such as 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung' and 'Abrundungsflächen'.

Erläuterung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Heiligenhagen für die Ortslage Heiligenhagen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmengesetz
INHALT UND ZIEL DER SATZUNG
Mit dieser Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Heiligenhagen 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-Maßnahmengesetz 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-Maßnahmengesetz einbezogenen Außenbereichsgrundstücke betrifft - nach § 2 Abs. 1 bis 3 dieser Satzung geregelt.
Die Satzung soll sowohl die Gemeindevertretung als auch der unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungsglieder bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsteil Heiligenhagen bzw. der Prüfung der entsprechenden Bauanträge dienen und damit eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils darstellen.
CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS
Heiligenhagen liegt an der Landesstraße Nr. 10 von Rostock über Satow nach Wismar. Die Entfernung zum südlichen Zentralort Satow beträgt ca. 2 km. Das ehemalige Bauern- und Büdnerdorf hat sich in den letzten Jahren durch den Bau von Eigenheimen wesentlich vergrößert. Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage und die infrastrukturellen Voraussetzungen soll sich der Wohnungsbau weiterentwickeln, ohne daß eine nichtplanmäßige gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird.
Die Ortslage ist stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Süle, Niederungen, Großgrün) und Grünflächen geprägt, die zu erhalten und zu entwickeln sind.
Dem allen, auch der Wahrung des Ortsbildes, trägt die Satzung Rechnung.
HINWEISE:
Werden bei Erdarbeiten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese umgehend gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Bad Döberan) anzuzeigen. Verantwortlich ist hier der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder der zuständige Zeuge, dem der Wert des Fundes bekannt ist. Die Fundstelle und der Fund sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes oder deren Beauftragte 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 Bodendenkmälen 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 Bodendenkmale 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 B der Wasserversorgung Satow und der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der TOL 43 850/02 vom April 1989 und in der Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 sowie im OVOW Regelwerk, Altlastenblatt W 101 vom Februar 1976 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen.

Table titled 'VERFAHRENSVERMERKE' containing a list of 18 entries detailing the procedural history of the ordinance, including dates of council meetings, approvals, and official publications.



Heiligenhagen
Landkreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Innenbereichssatzung
für den Ortsteil Heiligenhagen
1. Änderung
Heiligenhagen, 16.05.1997
Heiligenhagen, 09.02.1998 - 1. Änderung