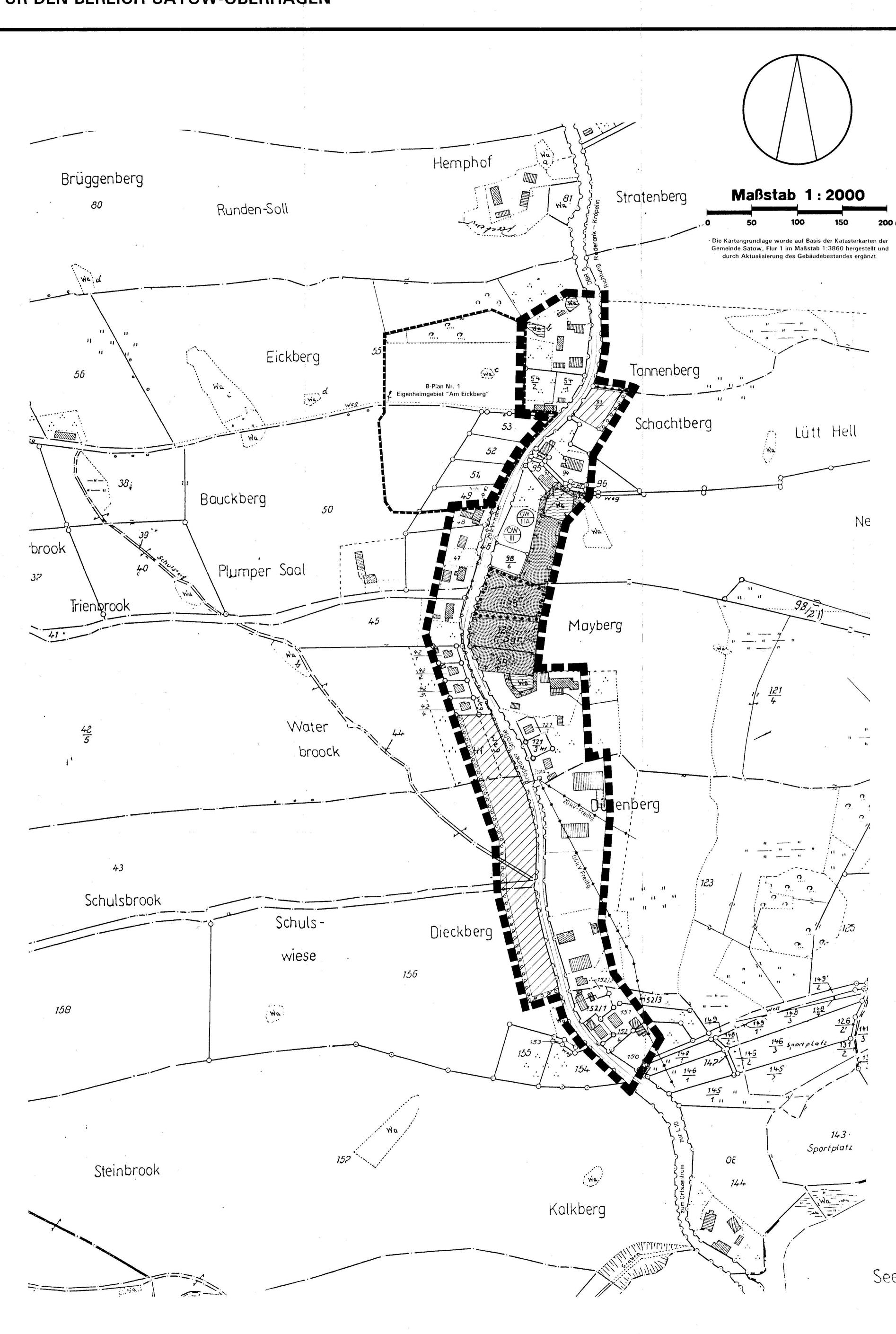
INNENBEREICHSATZUNG DER GEMEINDE SATOW

FÜR DEN BEREICH SATOW-OBERHAGEN



Satzung

der Gemeinde Satow für den Bereich Satow-Oberhagen. beidseitig der Kröpeliner Straße bis Höhe Eigenheimgebiet "Am Eickberg" der Ortslage Satow

die Festlegung des im Zusammenhang behauten 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 - Maßnahmengesetz)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI, 1 S. 2253) und des § 4 Abs. 2a des BauGB - Maßnahmengesetzes vom 28. April 1993 (BGBI. I S. 622), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBI, I S. 466), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung . und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung für die Ortslage Satow erlassen:

Räumlicher Geltungsbereich

- 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.

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 eine 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.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,4.
- Abstand der Wohnbebauung zur Kreisstraße Nr. 5 mindestens 15,00m. 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 Landschaftshaushalt gemäß § 8a BNatSchG sind zum freien Landschaftsraum aus heimischen Gehölzen Wildhecken in mindestens 3m 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-Kirsche, Wild-Apfel, Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Hunds-Rose und Schlehe. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Inkrafttreten

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 - Maßnahmengesetz)

Abrundungsflächen (§ 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmengesetz)

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(§ 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)

oooo Flächen zum Anpflanzen von Wildhecken in Mindestbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ● ● ● ● ● Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

bei schmalen Flächen

vorhandene hochbauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Trinkwasserschutzzone IIIA, Grundwasserfassung Satow

Trinkwasserschutzzone III (Oberflächenwasser) Trinkwasserschutzgebiet "Warnow"

Elektro-Freileitungen (20kV und 0,4kV)

Erläuterung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Satow für den Bereich Satow-Oberhagen 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 Satow-Oberhagen 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 betrifftnach § 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 Satow-Oberhagen bzw. der Prüfung der entsprechenden Bauanträge dienen und damit eine Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils darstellen.

CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS Im ländlichen Zentralort Satow mit über 2000 Einwohnern und positiver wirtschaftlicher Entwicklung im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich soll sich, im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage und die infrastrukturellen Voraussetzungen, der Wohnungsbau entwickeln, ohne daß eine nichtstörende gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird. Im Bereich östlich der Kröpeliner Straße entwickelte sich aus den ehemaligen Bauernhöfen und dem Gebäudebestand der LPG eine gemischte Baufläche der Nutzungsarten Wohnen und

Westlich der Kröpeliner Straße ist mit dem Bau von Eigenheimen im Gebiet " Am Eickberg " (B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Satow) begonnen worden. Damit wird die eingeschossige Linzelhausbebauung, die den Bereich prägt, fortgesetzt. Die Ortslage und besonders der östliche Ortsrand sind stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Sölle, Niederungen, Großgrün) und Grünflächen geprägt, die zu erhalten und zu entwickeln sind.

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 Grundeigentümer 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 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).

Da das gesamte Gebiet der Innenbereichssatzung in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Satow und der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes 'Warnow' liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und in der Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 sowie im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 festgeschrieben

geschützten Biotopen wie Kleingewässer, Feldgehölze u. a. ist zur geplanten Bebauung eine Schutzzone von mindestens 15,00m einzuhalten. Die im Bereich des Geltungsbereiches der Satzung entlang der Kreisstraße Nr. 5 vorhandene Allee bzw. die einseitige Baumreihe ist nach § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Meck lenburg - Vorpommern als geschützter Landschaftsbestandteil im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) bestimmt. Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung. Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können. Das ist bei der Erschließung der Grundstücke zu beachten.

Von den im Geltungsbereich der Satzung befindlichen It. § 2 Abs. 1 des 1. NatG M V

VERFAHRENSVERMERKE

Abgabe einer Stellungnahme aufgelo Bürgermeiste zur Auslegung bestimmt Matriscl Bürgermeister: Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bürgermeister.

Abrundung des Gebiets nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am

und zwei Auflagen erteilt.

Bürgermeiste

Bürgermeister

Matrisch

Bürgermeister

Gemeindevertretung vom 18. 01. 1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Doberan vom 05. 02. 1996, Az: II 61.30 40

Satow, 22. 02. 1996 Die Satzung wird hiermit ausge-Satow, 22, 02, 1996

zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26. 02. 1996 bis zum 12. 03. 1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27. 02. 1996 in Kraft getreten.

Satow, 13. 03. 1996

Doberan vom 28. 11. 1995, Az:

WI 1: 10 000 Auszug Flächennutzungsplan

M 1:10 000 Übersichtsplan

Satow

Kreis Bad Doberan Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für den Bereich Satow-Oberhagen



Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL AK M-V 514-91-1-a & 515-91-1-d Architekturbüro für Grundlagenermittlung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebzutingspläne Rosa - Luxemburg - Str. 19, 18055 Rostock Tel. 0381 45 58 68 Fax. 0381 4934727

Bauleitplanung:

Satow, 28. 07. 1995