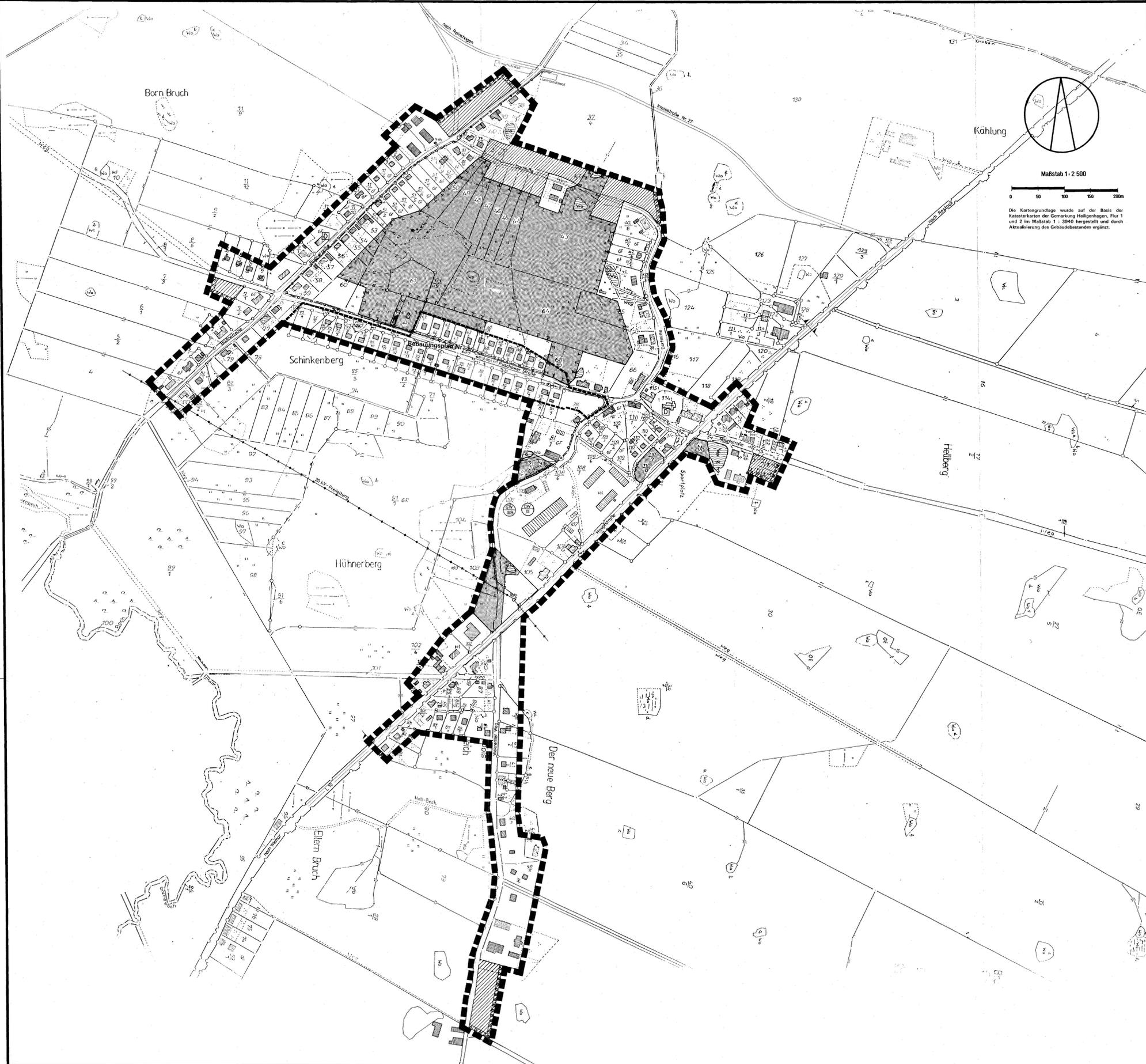


# INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE HEILIGENHAGEN FÜR DEN ORTSTEIL HEILIGENHAGEN



## Satzung der Gemeinde Heiligenhagen für die Ortslage Heiligenhagen über

1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie  
2. die Abgrenzung 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) und des § 4 Abs. 2a des BauGB - Maßnahmenengesetzes 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. 1995, und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Döberner folgende Satzung für die Ortslage Heiligenhagen erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebauten 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-Maßnahmenengesetz einbezogenen Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(2) Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(3) Zulässig ist eine einseitige Bebauung entlang der Straßen.  
(4) Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Natur- und Landschaftsqualität gemäß § 9a BImSchG sind zum freien Landschaftsraum aus betrieblichen Grünflächen mindestens im Breite 3 m breiter Ausführung mit Pflanzenabständen in der Höhe von 1,2m-1,5m zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und als Grünfläche zu erhalten. Es sind folgende Bäume und Sträucher zu verwenden: Stiel-Eiche, Wild-Kirsche, Wild-Äpfel, Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Hunds-Rose und Schlehe. Je Baumgrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbau zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

### § 3 Inkrafttreten

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
[Dashed line]	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)	
[Hatched area]	Abrundungsflächen (§ 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmenengesetz)	
[Green area]	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
[Blue area]	Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
[Dotted area]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
[Cross-hatched area]	Flächen zum Anpflanzen von Wildhecken in Mindestbreite von 5,0m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
[Diagonal lines]	vorhandene hochbauliche Anlagen	
[Dotted line]	vorhandene Flurstücksgrenze	
[Circle with 'A']	Flurstücksbezeichnung	
[Circle with 'B']	Trinkwasserschutzzone IIIb, Grundwasserfassung Satow	
[Circle with 'C']	Trinkwasserschutzzone II (Oberflächenwasser), Trinkwasserschutzgebiet Warnow	
[Square with 'D']	Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
[Line with '20 kV']	20 kV - Freileitung	
[Line with '20 kV']	20 kV - Kabel	
[Arrow]	Ortsdurchfahrtsgrenze	
[Thick dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwärtungsplans Nr. 1	

### 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 - Maßnahmenengesetz

**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-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 die Gemeindevertretung als auch der unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungsträger bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Ortsteil Heiligenhagen bzw. der Prüfung der entsprechenden Bauvorschriften 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 landlichen Zentrort Satow beträgt ca. 2 km. Das ehemalige Bauern- und Bienenhof hat sich in den letzten Jahren durch den Bau von Eigenheimen wesentlich verändert. Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage und die infrastrukturellen Voraussetzungen soll sich der Wohnungsbau weiterentwickeln, ohne auf eine nicht intendierte gewerbliche Nutzung ausgerichtet zu sein.  
Die Ortslage ist stark durch natürliche Bedingungen (Bauweise, Süde, 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 Döberner) anzuzeigen. Verantwortlich ist hier der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Beauftragten 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 Wasserfassung Satow und der Trinkwasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und in der Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1989 sowie im DVGW Regelwerk, Abschnitt W 101 vom Februar 1976 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Auftragsübernahme der Gemeindevertretung vom 30.03.1995, die erstgenannte Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist durch Anhörung an den Bekanntmachungsstellen vom 02.04.1995 bis zum 19.04.1995 erfolgt.
  - Heiligenhagen, 25. 10. 1995
- Die besetzten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Heiligenhagen, 25. 10. 1995
- Die Gemeindevertretung hat am 15. 08. 1995 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.
  - Heiligenhagen, 25. 10. 1995
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 07. 09. 1995 bis zum 09. 10. 1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 21. 06. 1995 bis zum 09. 09. 1995 durch Anhörung öffentlich beanstandet worden.
  - Heiligenhagen, 25. 10. 1995
- Die Gemeindevertretung hat die in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken, Anregungen und Hinweise am 30. 08. 1995 geprüft. Die Einträge sind eingetragt worden.
  - Heiligenhagen, 25. 10. 1995
- Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abgrenzung des Geltungsbereichs § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 26. 10. 1995 von der Gemeindevertretung beschlossen.
  - Heiligenhagen, 25. 10. 1995
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Döberner vom 22. 10. 1995, Az: 1/61/2/0103203/027, S. 1, im Rahmenbestimmungen und Hinweisen erlassen.
  - Heiligenhagen, 22. 02. 1996
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Bescheid der Gemeindevertretung vom 23. 02. 1996 erlassen. Die Hinweise sind beachtet und mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Döberner vom 06. 02. 1996, Az: 8/1/34/40 bestätigt.
  - Heiligenhagen, 22. 02. 1996
- Die Satzung wird Normen ausgefertigt.
  - Heiligenhagen, 22. 02. 1996
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 26. 02. 1996 bis zum 12. 03. 1996 durch Anhörung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27. 02. 1996 in Kraft getreten.
  - Heiligenhagen, 13. 03. 1996
- Resultat der Gemeindevertretung vom 06.05.1997 zur Änderung der Satzung. Die örtliche Bekanntmachung des Außenbereichsbeschlusses ist durch Anhörung in den Bekanntmachungsstellen vom 21.05.1997 bis zum 09.06.1997 erfolgt.
  - Heiligenhagen, 1997
- Die besetzten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Antworten der Beteiligten sind eingetragt.
  - Heiligenhagen, 1997
- Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke erklären ihre Zustimmung zur Änderung der Innenbereichssatzung.
  - Heiligenhagen, 1997
- Die Gemeindevertretung hat am 30. 09. 1997 die 1. Änderung der Satzung beschlossen.
  - Heiligenhagen, 1997
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Döberner vom 03.03.1998, Az: 853/2/0103203/027-Sat-1-A, im Rahmenbestimmungen und Hinweisen erlassen.
  - Heiligenhagen, 1998
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den entsprechenden Bescheid der Gemeindevertretung vom 04.03.1998 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Die Gemeindevertretung hat die Hinweise des Landrates des Kreises Bad Döberner vom 04.03.1998 beachtet.
  - Heiligenhagen, 1998
- Die Satzung (1. Änderung) wird Normen ausgefertigt.
  - Heiligenhagen, 1998
- Die Erteilung der Genehmigung über die 1. Änderung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 12.03.1998 bis zum 20.03.1998 durch Anhörung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertagung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen hingewiesen worden. Die Satzung (1. Änderung) ist am 15. 03. 1998 in Kraft getreten.
  - Heiligenhagen, 1998

