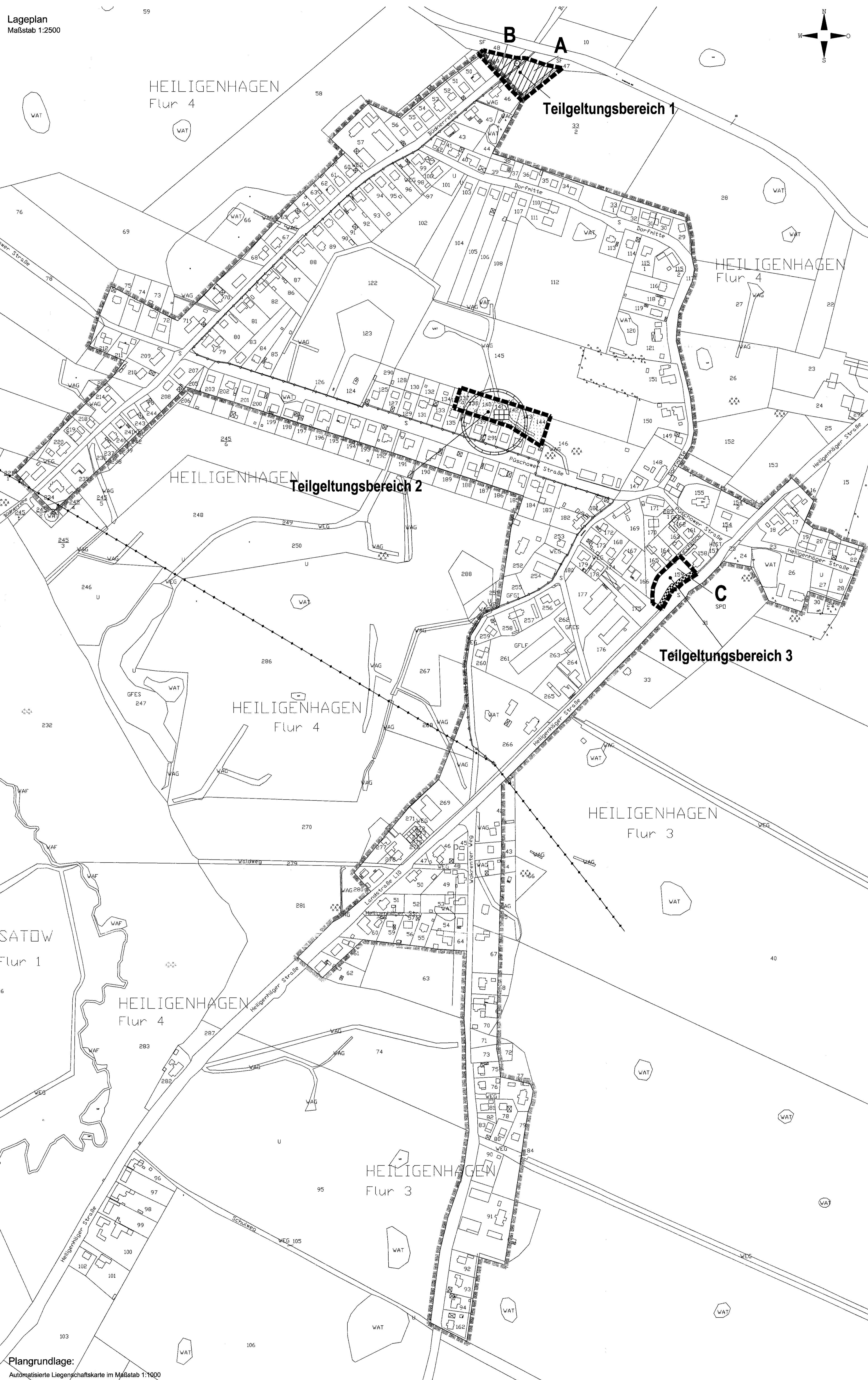


# Satzung der Gemeinde Satow über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Heiligenhagen

Lageplan  
Maßstab 1:2500



Plangrundlage:  
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

## Preamble

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 Teilgebungsbereiches 1 (Ergänzung) und der Teilgebungsbereiche 2 und 3 (Änderung) erlassen:

## Inhaltliche Festsetzungen

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilgebungsbereiche 1 (Ergänzung) sowie 2 und 3 (Änderung) liegen.
- 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)

- Innerhalb der Ergänzungsflächen im Teilgebungsbereich 1 und der Änderungsfläche im Teilgebungsbereich 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.
- In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen im Teilgebungsbereich 1 ist die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern als einzelne Wohnungen entlang der Straße zulässig.
- Die zulässige Grundfläche wird für die Fläche A auf 200 qm und für die Fläche B auf 120 qm festgesetzt.
- Innerhalb der Ergänzungsflächen im Teilgebungsbereich 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

### § 3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die Änderungsfläche im Teilgebungsbereich 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)

- 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 versiebt, gemäß Pflanzliste unter Abs. 4 in Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- Für die 5 m breite Erhaltungsbinding innerhalb der privaten Grundstücksfläche C wird festgesetzt, dass geschädigte Bäume mit Vogeleiere (Sorbus aucuparia) zu ersetzen sind. Für Ergänzungspflanzungen innerhalb dieser Fläche sind Arten aus der Pflanzliste unter Abs. 4 zu verwenden.
- Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenröhren (Elymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsröschen (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus). Mindestqualitäten für Bäume: Obstbäume hochstämmig, StU mind. 14 cm; Laubbäume, StU mind. 16 cm

## Hinweise

- Im Teilgebungsbereich 2 der Satzung sind Bodendenkmale vorhanden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG 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 DSchG 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 DSchG 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erteilt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

- 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.

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anomale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrates 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.

- Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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)
- 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
- Flurstücknummern

### Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen (sh. Hinweise unter I)



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2011. Die ersüchliche 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 beschlossen.

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 der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 29.06.2011 bis zum 29.07.2011 im Bauamt der Gemeinde Satow während der Dienststunden öffentlich ausliegen. 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 von Artgenossen im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung im Internet am 21.08.2011 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

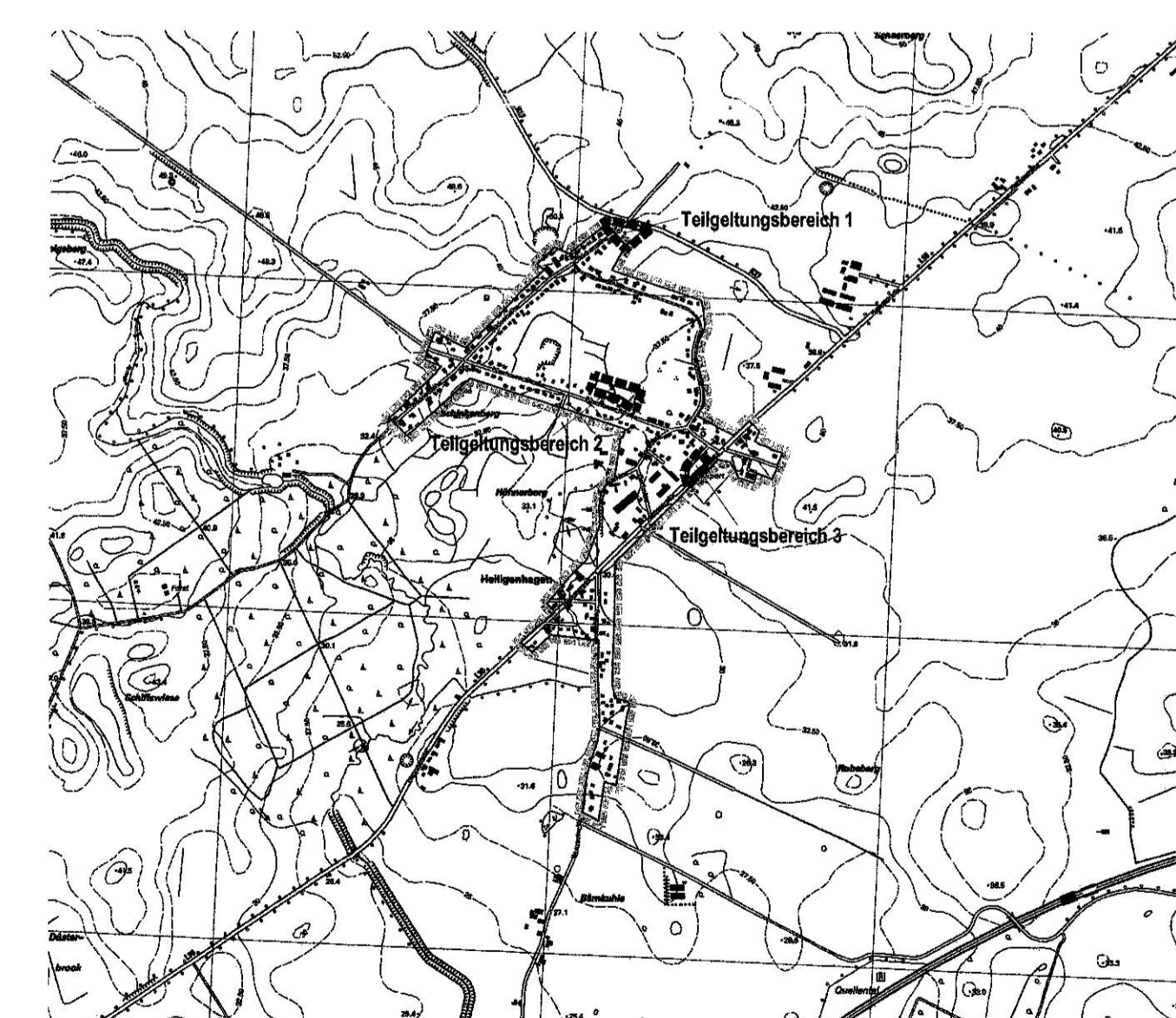
7. Die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Heiligenhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgerufen.

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 diese Weise 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](http://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 Eröschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02. Nov. 2011 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 03. Nov. 2011  
Drese, Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1:20000



# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über die 2. Änderung und Ergänzung der Innenbereichssatzung des Ortsteiles Heiligenhagen

für das Gebiet: Flurstücke 33/2 teilw., 49, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 231 teilw. und 159 der Flur 4, Gemarkung Heiligenhagen

## SATZUNGSBESCHLUSS

27.10.2011