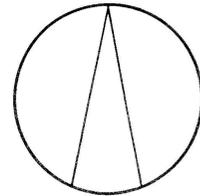
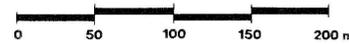


INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE BÖLKOW

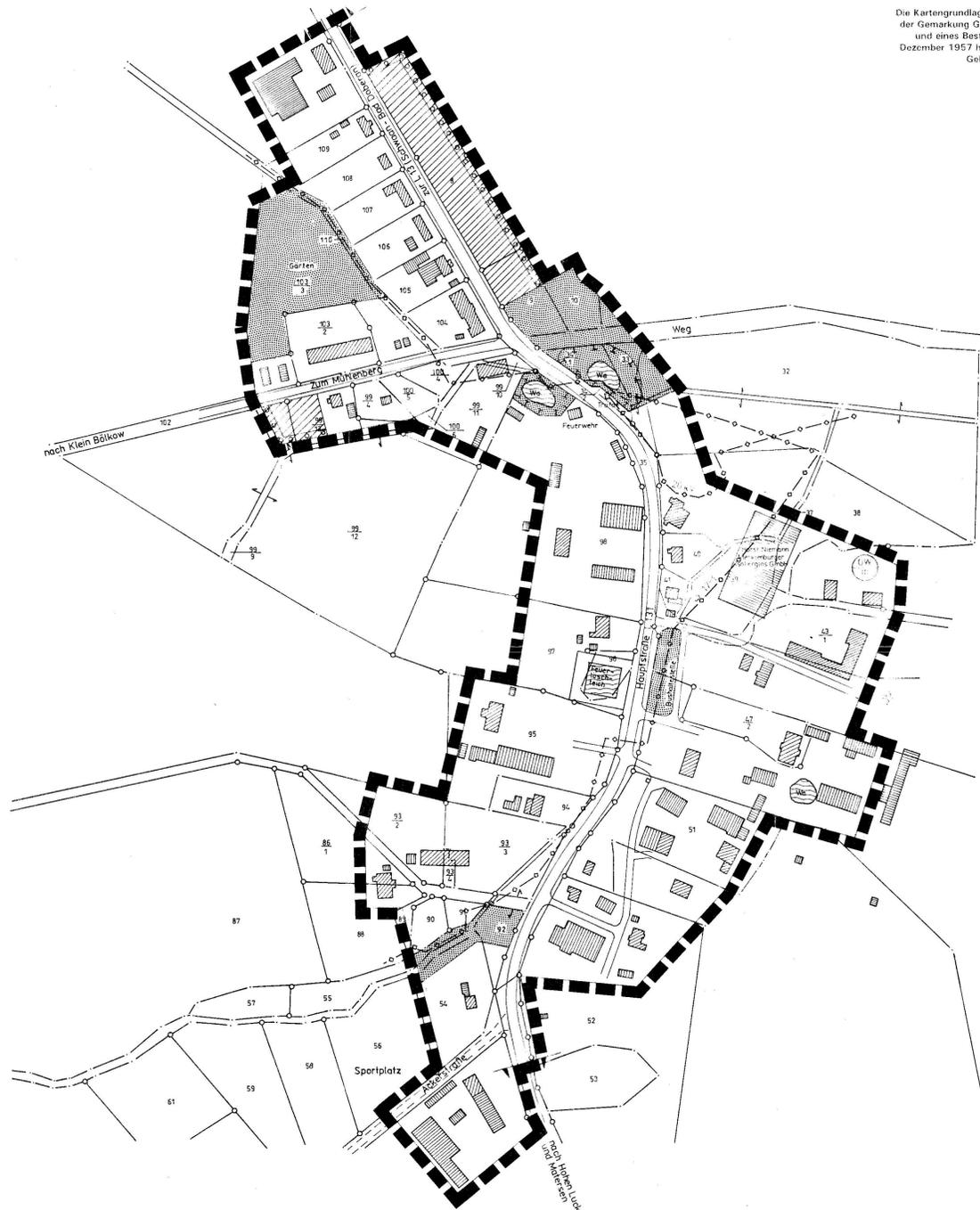
FÜR DEN ORTSTEIL GROSS BÖLKOW



Maßstab 1 : 2000



Die Kartgrundlage wurde auf der Basis der Katasterkarte der Gemarkung Groß Bölkow, Flur 1 im Maßstab 1:3920 und eines Bestandsplans im Maßstab 1:200 vom Dezember 1957 hergestellt und durch Aktualisierung des Gebäudebestandes ergänzt.



Satzung

der Gemeinde Bölkow
für den Ortsteil Groß 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 23.12.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung für den Ortsteil Groß Bölkow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauter 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 einzeilige Bebauung entlang der Straße.
- Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Natur- und Landschaftsschutz gemäß § 8a BNatSchG sind zum freien Landschaftsraum aus heimischen Gehölzen Wildhecken in mindestens 5m Breite in 3-reihiger Ausführung mit Pflanzenabständen 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-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 Döberan 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 III (Oberflächenwasser) Trinkwasserschutzgebiet "Warnow"	
	20 kV-Kabel	
	Rohrleitung des Wasser- und Bodenverbandes "Warnow-Beké"	
	Ortsdurchfahrtsgrenze	

Erläuterung zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Bölkow für den Ortsteil Groß 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 Groß 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.

Der 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 Matzseen bzw. der Prüfung der entsprechenden Bauanträge dienen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils darstellen.

CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHS
Groß Bölkow liegt beidseitig der Hauptstraße IL 1311, die eine Verbindung der L 13 (Bad Döberan - Schwaaen) in Richtung Bützow über Hohen Luckow herstellt.
Im Ortsteil befinden sich Wirtschaftsstellen kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe mit den zugehörigen Wohnungen, nicht störende Gewerbebetriebe, eine Gaststätte und eine Verkaufsstelle. In Groß Bölkow soll sich, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und bedingt durch die infrastrukturellen Voraussetzungen, der Wohnungsbau entwickeln, ohne eine nichtstörende gewerbliche Nutzung auszuscheiden.
Diese Entwicklung wird mit der Bebauung vorhandener Lücken im Innenbereich und die Abrundung durch den Bau von Eigenheimen am Nordostrand des Ortes und an der Straße zum Mühlenberg gefördert.
Die Ortslage und der Ortsrand sind stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Sölle, Niederungen, 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 künftig mögliche Bebauung nach § 34 BauGB zu treffen.

HINWEISE:
Wirden bei Erdarbeiten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese umgehend gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Bad Döberan) anzuzeigen. Verantwortlich ist hierfür 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 Beauftragte in unverändertem Zustand zu belassen. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen 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 des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 sowie im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 festgeschrieben sind, zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.03.1995 bis zum 23.03.1995 erfolgt.

Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 10.08.1995 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 07.08.1995 bis zum 09.08.1995 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 21.08.1995 bis zum 08.09.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bölkow, 17.10.1995 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

5. 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) Birke Bürgermeister

6. 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) Birke Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Döberan vom 23.12.1995, Az. I/16112/1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Bölkow, 23.12.95 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.12.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Bad Döberan vom 23.12.1995 bestätigt.

Bölkow, (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

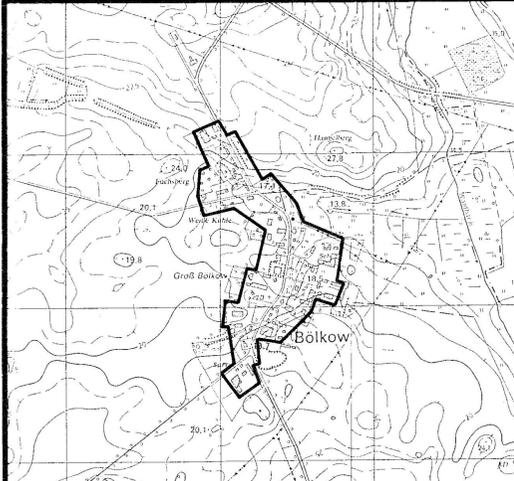
9. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bölkow, 23.12.95 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

10. 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 22.12.1995 bis zum 02.01.1996 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 23.12.1995 in Kraft getreten.

Bölkow, 04.01.96 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Bölkow

Kreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für den Ortsteil Groß Bölkow

Bölkow, 20. Juli 1995 (Siegelabdruck) Birke Bürgermeister