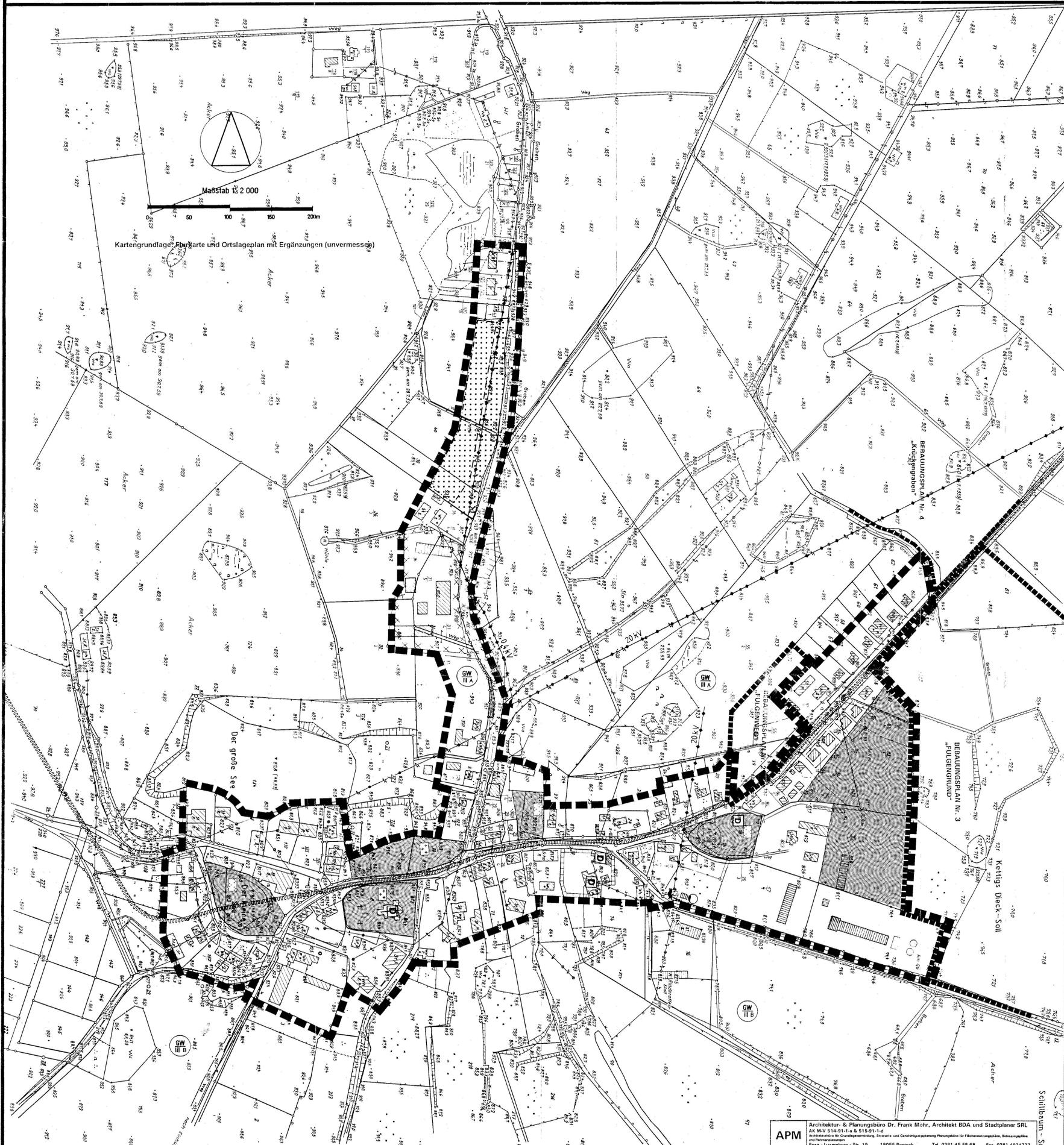


SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG

- ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG - für die Ortslage RETSCHOW



APM Architektur- & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
 Alt. Nr. 51-11-1 & 51-11-1-4
 Am Rostocker Platz 1, 18055 Rostock, Tel. 0381 45 58 68, Fax 0381 4934727

SATZUNG DER GEMEINDE RETSCHOW

für die Ortslage RETSCHOW

über

1. die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1) sowie
2. die Abrundung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG).

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 Abs. 2 a des BauGB - Maßnahmengesetzes vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Döberan folgende Satzung für die Ortslage Retschow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches liegen.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 3 werden folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen getroffen:

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das II. Vollgeschos ein ausgebauter Dachstuhl ist.
2. Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.
3. Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind auf den neu entstehenden Baugrundstücken des Flurstücks 17/4 entlang den hinteren Grundstücksgrenzen eine dreireihige Hecke mit Überhältern in einer Breite von 3 m aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in folgender Pflanzqualität zu pflanzen und zu pflegen: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm; Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm.
4. Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig. Die Mindestgrundstücksfläche wird mit 800 m² festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wird zusätzlich zu den Nummern 1 und 2 folgende Festsetzung für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen A getroffen:

5. Zur besseren Einbindung in die Landschaft und als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Natur- und Landschaftshaushalt sind auf den Grundstücken entlang den hinteren Grundstücksgrenzen eine dreireihige Hecke mit Überhältern in einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in folgender Pflanzqualität zu pflanzen und zu pflegen: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm; Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg - Vorpommern in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- ▤ Abrundungsflächen A (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
- ▨ Abrundungsflächen mit Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- ▩ Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (von Bebauung freizuhaltender Innenbereich)
- ⊕ Parkanlage
- ⊕ Friedhof
- ▨ Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- Grenze von Bebauungsplänen
- oberirdische 0,4/20-kV-Leitung
- Transformatorstandort
- ⊕ Schutzzone für Grund- und Quellwassergewinnung
- ⊕ Schutzzone III A
- ⊕ Schutzzone III B
- ⊕ Flächen mit Altlastenverdacht
- ⊕ Baudenkmal / Baudenkmal mit Denkmalschutzbereich

HINWEISE

1. Großgehölze sind aufgrund der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Döberan geschützt. Gemäß § 4 Abs. 1 des 1. NatG M-V i.V.m. § 18 BNatSchG sind Alleen und einseitige Baumreihen im Satzungsgebiet geschützt. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigung führen sind verboten. Ausnahmen erteilt die untere Naturschutzbehörde. Besonders ist dieser Schutzstatus bei der Allee entlang der Kreisstraße in Höhe der Abrundungsfläche A bei konkreten Bauanträgen zu beachten.
2. Bei einer Bebauung sind aus archäologischer Sicht jederzeit während der Bauarbeiten Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1.2 und 3). Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.
3. Im Bereich der 0,4- und 20-kV-Leitungen sind die Sicherheitskorridore zu beachten. Bei Nichteinhaltung der Sicherheitsabstände trägt die Kosten der Baufreimachung der Verursacher.
4. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone IIIA und IIIB für Grundwasser der Wasserfassung Retschow ist im Plan dargestellt. Das gesamte Satzungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächenwasser des Einzugsgebietes der Warnow. Auf die Einhaltung der Richtlinien zum Schutz der Trinkwasserschutzzone ist zu achten.
5. Im Bereich des ehemaligen LPG-Geländes (Flurstücke 31/5, 32/2, und 36/2) besteht der Verdacht der lokalen Kontamination. Dies ist im konkreten Bauantragsverfahren zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.04.1996. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 22.04.1996 bis zum 22.05.1996 erfolgt.

Retschow 26.6.96 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 20.10.95 bis 04.12.95 öffentlich ausliegen. Eine erneute Auslegung erfolgte vom 22.04.1996 bis zum 15.05.1996.

Retschow 26.6.96 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

3. Die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.10.95 + 11.03.96 zur Abgabe einer Stellungnahme geantwortet worden.

Retschow 26.6.96 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorliegenden Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Retschow 26.6.96 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

5. Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Abrundung des Gebietes (§ 34 Abs. 4 S. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG) wurde am 22.04.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Retschow 26.6.96 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

6. Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügen des Landrates des Kreises Bad Döberan vom 24.08.1996 Az.: 1/61/2/96-4305-1063-50.1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Retschow 06.09.1996 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

7. Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.09.1996 erfüllt. Die Hinweisen sind beachtet. Das wurde mit Verfügen des Landrates des Kreises Bad Döberan vom 06.09.1996 Az.: 1/61/2/96-4305-1063-50.1 bestätigt.

Retschow 06.09.1996 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und in drei Exemplaren in der Gemeindeverwaltung aufbewahrt.

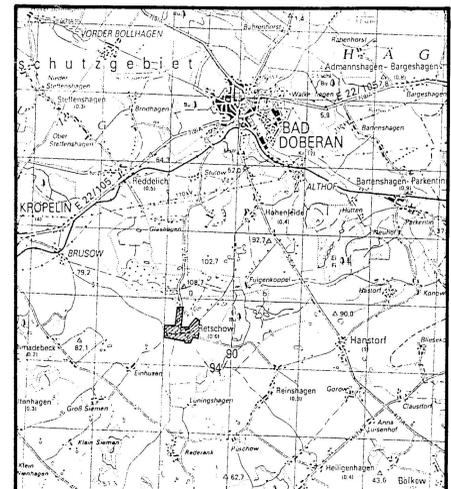
Retschow 06.09.1996 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 in der Zeit vom 22.10.1995 bis zum 22.10.1996 durch Aushang ortsüblich 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 hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 06.09.1996 in Kraft getreten.

Retschow 12.11.1996 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister

Retschow 12.11.1996 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister



GEMEINDE RETSCHOW

Kreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

INNENBEREICHSSATZUNG

nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB - MaßnahmenG für die

ORTSLAGE RETSCHOW

Retschow, 13.06.1996 Dr. Schoppmeyer Bürgermeister