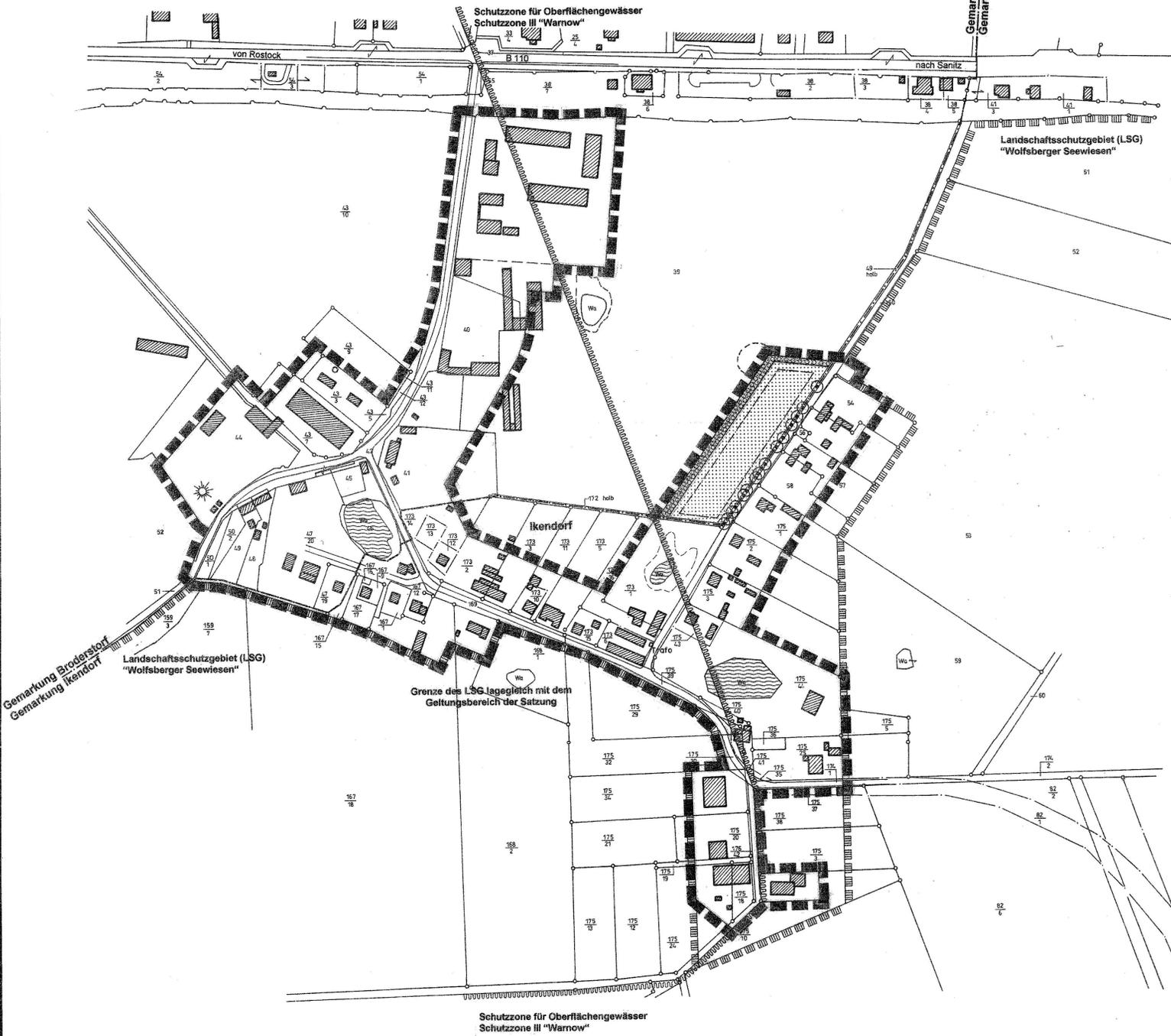
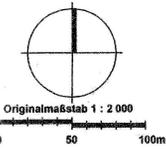


INNENBEREICHSSATZUNG IKENDORF



Hinweise auf die Pflanzarten für Heckenpflanzung auf den Abrundungsflächen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

Baumarten Bergahorn Winter-Linde Stiel-Eiche	Acar pseudoplatanus Tilia cordata Quercus robur
Straucharten Schlehe Weißdorn Schneeball Wein-Rose Kornelkirsche Sal-Weide	Prunus spinosa Crataegus laevigata Viburnum opulus Rosa rubiginosa Cornus mas Salix caprea

Hinweise zum Auffinden von Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Altlastbestitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.02.1996 (BGBl. I S. 1254) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht. Besonders bei baulichen Maßnahmen auf den Flurstücken 39 (ehem. Technikstempel und Tankstelle) und 40 (ehem. Schweineställe) der Flur 1 Broderstorf und dem Flurstück 175/34 (ehem. P8M-Lager) der Flur 1 Ikendorf sind die vorstehenden Hinweise zu beachten, da hier ein begründeter Verdacht auf Belastungen des Untergrundes besteht.

Hinweise zum Bodenkernschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStbG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStbG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStbG M-V).

Hinweise zum Schutz des Wassers

Der östliche Teil des Satzungsgebietes befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" für die Trinkwassergewinnung aus Oberflächenwasser. Die sich aus der weitergeltende Schutzonenordnung des Bezirktages Rostock für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser) vom 27. März 1980 ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten. Das gesamte Satzungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III der stillgelegten Wasserfassung Broderstorf zur Gewinnung von Trinkwasser aus dem Grundwasser. Nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 20.11.1992 bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR festgelegten Trinkwasserschutzgebiete bestehen. Daher sind die Regelungen der TGL 43850, Blatt 01-06 bei Vorhaben im Bereich dieser Schutzzone zu beachten. Darüber hinaus ist das DVGW Regelwerk (W101, W102, W103), Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Teil III zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (z.B. Heizöl) ist der Unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen. Eine bauliche Nutzung auch der Flächen im Geltungsbereich der Satzung vor der formalrechtlichen Anhebung von Trinkwasserschutzzone ist auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 2 LWaG M-V vorzunehmen. Alle Fragen der Wasservers- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind mit der unteren Wasserbehörde und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband zu klären. Bei Planungs- oder Baumaßnahmen aufzufindene landwirtschaftliche Entwässerungssysteme (Drainagen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauherrn umzuverlegen bzw. anzubinden.

SATZUNG

der Gemeinde Broderstorf für den Ortsteil Ikendorf über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),
- die Abrundung dieses Gebiets unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB),
- die erweiterte Abrundung durch Einbeziehung weiterer Außenbereichsflächen in die Gebiete nach Nr. 1 und Nr. 2 (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.04.1998 und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung der Gemeinde Broderstorf für den Ortsteil Ikendorf erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte festgesetzten Geltungsbereichs liegen.

(2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen für die erweiterten Abrundungsflächen

Gemäß § 4 Abs. 2a Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 und § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den erweiterten Abrundungsflächen getroffen:

- Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit den Stellplätzen / Garagen im Sinne des § 12 der BauNVO und den Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO. (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt 0,25. (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Eine Bebauung ist nur in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Für die Ermittlung der GRZ (Abs. 2) ist sinngemäß der § 19 und zur Beurteilung der Bauweise (Abs. 3) sinngemäß der § 22 der BauNVO i.d.F. vom 23. Januar 1990 anzuwenden.
- Entlang der westlichen Grenze der erweiterten Abrundungsflächen ist eine Feldgehölzhecke in Breite von 7 m und entlang der nördlichen Grenze in Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 3 Inkrafttreten

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG)	
	erweiterte Abrundungsflächen (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG)	
	Baugrenze (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Wasserflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	Anpflanzen einer Feldgehölzhecke (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	
	Erhaltung von Bäumen (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene Flurstücksgränze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Gemarkungsgrenzen	
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) hier: Trinkwasserschutzzone III für Oberflächenwasser	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB) hier: Landschaftsschutzgebiet "Wolfsberger Seewiesen"	

Erläuterungen zur Innenbereichssatzung mit erweiterter Abrundung der Gemeinde Broderstorf für den Ortsteil Ikendorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG

INHALT UND ZIEL DER SATZUNG

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im festgesetzten Bereich klarstellend („Klarstellungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) festgelegt. Gleichzeitig werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil („Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) einbezogen. Dieses Gebiet wird aufgrund der Prägung des angrenzenden Bereichs durch eine überwiegender Wohnnutzung und der Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nur zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erweitert abgerundet (erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG). Damit erfolgt nicht nur eine Abrundung im Sinne des § 34 BauGB sondern auch eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung nach BauGB-MaßnahmenG.

Ziel der Satzung ist es, durch die Festlegung, Abrundung und erweiterte Abrundung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) den Grundstückseigentümern Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke und der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der sich umfangreich ergebenden Bauanträge zu schaffen.

Die Gemeinde Broderstorf ist aufgrund des hohen Anliegensdrucks durch eine dynamische Siedlungstätigkeit gekennzeichnet, die es zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unbedingt zu ordnen und zu steuern gilt.

Mit der Einbeziehung bisher nicht bebauter Bereiche in den Innenbereich (§ 34 BauGB) soll die Siedlungsstruktur verbessert und vervollkommen werden. Für diese Flächen ist die Satzung von besonderer Bedeutung. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die einbezogenen Grundstücke rechtsverbindlich Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB und nach den weitergehenden Festsetzungen dieser Satzung (Pflanzgebote, GRZ, Bauweise, nur Wohngebäude zulässig).

Damit werden zur Wahrung einer angemessenen Art und eines angemessenen Maßes der Nutzung, der Qualität des Ortsbildes, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die entsprechenden Grundlagen für eine Beurteilung nach § 34 BauGB eindeutig festgesetzt.

Darüber hinaus werden die durch andere gesetzliche Bestimmungen vorgegebenen Randbedingungen in die Satzung nachträglich übernommen. Dies sind das Landschaftsschutzgebiet "Wolfsberger Seewiesen" und die Trinkwasserschutzzone III für Oberflächenwasser und Grundwasser. Bei einer Bebauung sind die ausführlichen Hinweise dazu auf der nebenstehenden Karte zu beachten.

Die im Rahmen der Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Falle einer Bebauung auszugleichen bzw. zu ersetzen. Dies wird durch entsprechende Rückstellungen und Entschädigungen auf dem gleichen Flurstück und die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen geschehen. Zum Rückbau und zur Entsiegelung stehen die nicht im Geltungsbereich der Satzung, bzw. auf der Grenze, befindlichen baulichen Anlagen auf dem Flurstück zur Verfügung. Sie sind im Falle der baulichen Nutzung der erweiterten Abrundungsflächen zu beseitigen. Die Flächen sind einer nichtbaulichen Nutzung zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am 20.11.1997 erfolgt.

Broderstorf, 15.01.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 05.11.1997 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Broderstorf, 11.01.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Broderstorf, 15.01.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 03.12.1997 bis zum 07.01.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 20.11.1997 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak ortsüblich bekanntgemacht worden.

Broderstorf, 15.01.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.04.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Broderstorf, 15.01.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- 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 i.V.m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG wurde am 08.04.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Broderstorf, 15.01.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 03.08.1998, Az.: 11/61/2/010_1305/015-Sa2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

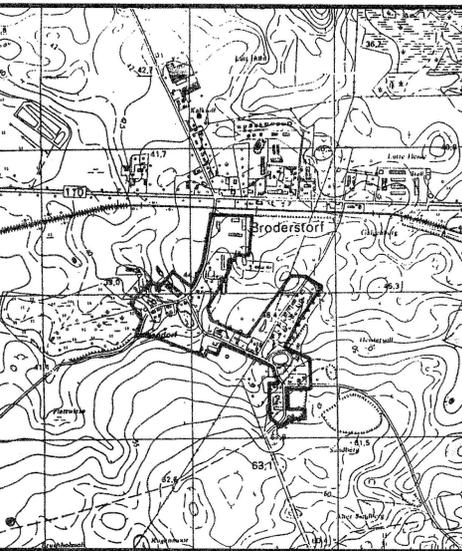
Broderstorf, 02.09.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.07.1998 erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 16.07.1998, Az.: 11/61/2/010_1305/015-Sa2-Best. bestätigt.

Broderstorf, 22.07.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Broderstorf, 22.07.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.1998 im Mitteilungsblatt des Amtes "Carkak" 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 21.08.1998 in Kraft getreten.

Broderstorf, 01.09.98 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

Übersichtsplan M 1: 10 000



Gemeinde Broderstorf
Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für den Ortsteil Ikendorf

Broderstorf, April 1998 Lange Bürgermeister