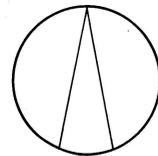


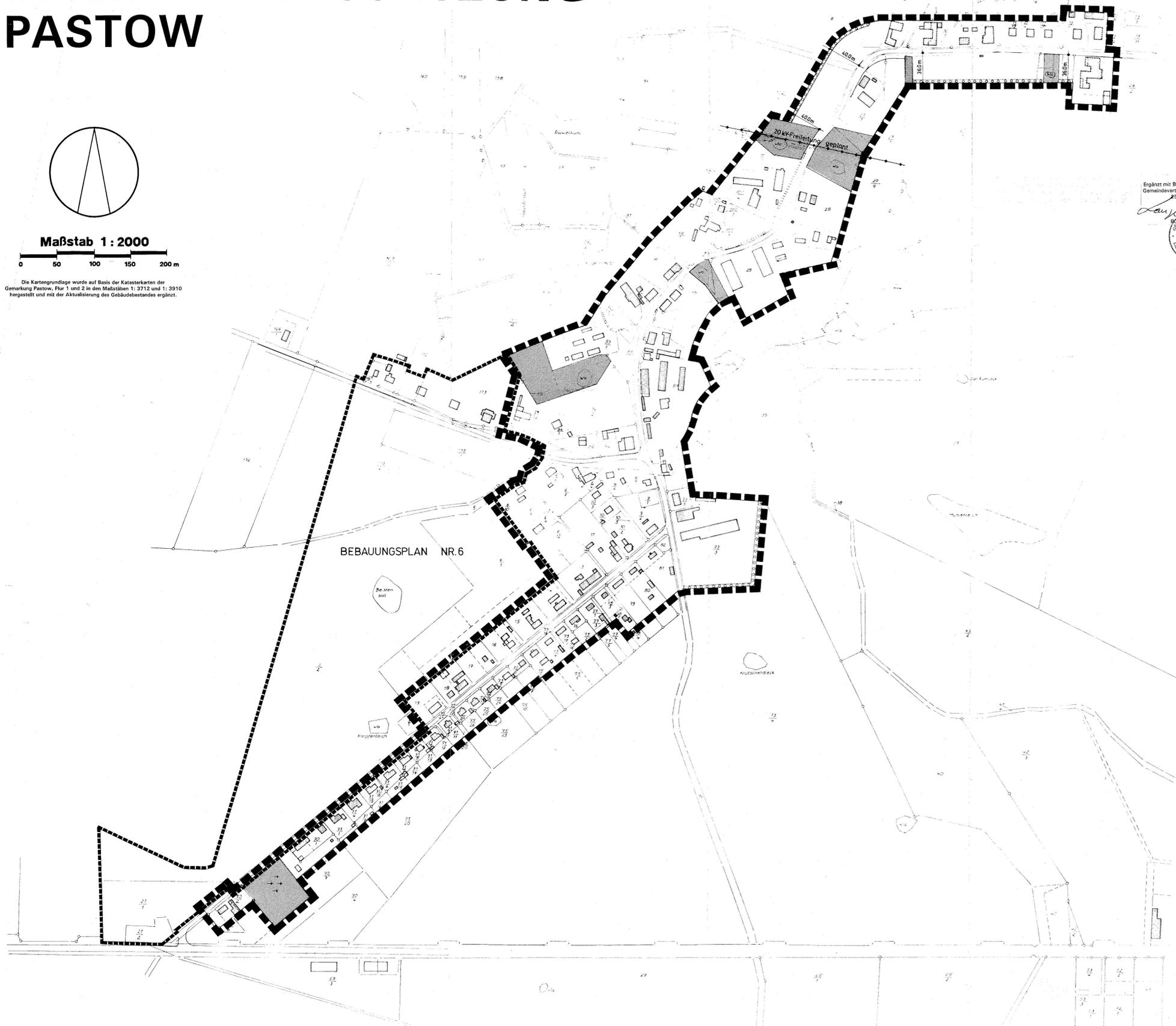
INNENBEREICHSSATZUNG PASTOW



Maßstab 1:2000

0 50 100 150 200 m

Die Kartgrundlage wurde auf Basis der Katasterkarten der Gemarkung Pastow, Flur 1 und 2 in den Maßstäben 1:3712 und 1:3910 hergestellt und mit der Aktualisierung des Gebäudebestandes ergänzt.



Ergänzt mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.01.1995



SATZUNG

der Gemeinde Broderstorf für den Ortsteil Pastow 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).

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 Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Bad Doberan folgende Satzung für den Ortsteil Pastow erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereichs liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen für eine künftige bauliche Nutzung auf den Abrundungsflächen, den bisher unbebauten Teilen der ganz oder teilweise einbezogenen Grundstücke 27/3, 73/3 und 102/2 der Gemarkung Pastow Flur 1 getroffen:

- Zulässig sind nur Arten der Nutzung nach § 6 und § 14 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zum freien Landschaftsraum sind aus heimischen Gehölzen Wildhecken in Breite von mindestens 3 Meter zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baugrundstück ist mindestens 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Kreises 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)
	Grenze des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen	
	Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Wildhecken in Mindestbreite von 3 m	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung	
	geplante oberirdische Hauptversorgungsleitung	
	nachrichtliche Übernahme	(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erläuterungen zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Broderstorf für den Ortsteil Pastow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

INHALT UND ZIEL DER SATZUNG
Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pastow klarstellend festgelegt („Klarstellungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Gleichzeitig werden einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebiets in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen („Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Ziel der Satzung soll es sein, durch die klarstellende Festlegung des Innenbereichs eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der umfangreichen Bauvorhaben und die sich ergebenden Bauanträge im Innen- und Außenbereich für die Gemeindevertretung und die untere Bauaufsichtsbehörde zu schaffen. Die Lage des Ortsteils zur Hansestadt Rostock, der BAB 19 und der B 110, sowie der ÖPNV-Anschluß lösen einen starken Anstiegsdruck aus, den es auch mit dem Ziel einer Innenbereichssatzung zu steuern gilt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.
Von besonderer Bedeutung ist diese Satzung zur Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche des Ortsteils, die eine Abrundung erfahren. Mit Inkrafttreten der Satzung werden die Außenbereichsgrundstücke, die zur Abrundung in den Geltungsbereich einbezogen werden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung.

CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHES DER ORTSLAGEN
Pastow ist neben dem Ortsteil Broderstorf wichtigster Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und soll es bleiben. Hier soll sich, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und die infrastrukturellen Voraussetzungen der Wohnungsbau entwickeln, ohne eine nicht-störende gewerbliche Nutzung auszuschließen.

Der Ortsteil entwickelte sich aus dem alten Dorf. Im Ortskern sind noch ältere Gebäude erhalten, die z.T. unter Denkmalschutz stehen.
Die zentralen Bereiche des Ortsteils weisen eine deutliche Durchmischung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe auf. Reste einer landwirtschaftlichen Nutzung sind ebenfalls vorhanden. Im Süden entwickelte sich eine straßenbegleitende Wohnnutzung. Hier wurde bereits eine erhebliche Erweiterung durch einen Bebauungsplan gesichert.

Die Ortslage und der Ortsrand sind stark durch natürliche Bedingungen (Bachläufe, Söle, Niederungen, Großgrün) und Grünflächen wie den Friedhof geprägt, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Eine Verdichtung bei Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes scheint nur geringfügig möglich.
Aufgrund seiner Lage wird der Ortsteil als günstiger Standort für Wohnbebauung und Kleingewerbe gesehen.
Diese Entwicklung wird mit der Einbeziehung von bisher nicht bebauten Lücken in den Innenbereich, besonders im Norden, zur räumlichen Abrundung der dort stark aufgelockerten Bebauungsstruktur gefördert.

Zur Wahrung des Ortsbildes, der Art und des Maßes der Nutzung, ist es notwendig, für die Abzurundungsflächen Festsetzungen nach § 9 BauGB (§ 2 der Satzung) für eine künftige mögliche Bebauung nach § 34 BauGB zu treffen.

HINWEIS:

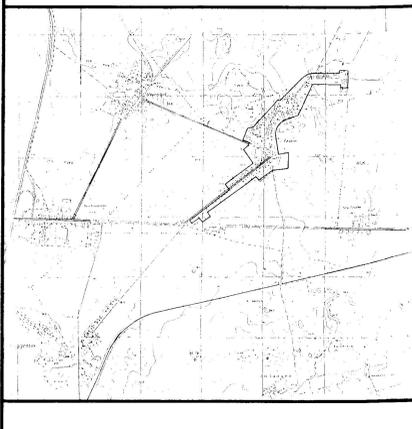
Werden bei Erdarbeiten Funde gemacht oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese umgehend gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Bad Doberan) anzuzeigen. Verantwortlich ist hierfür der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmieter oder der zufällige Zeuge, dem der Fund bekannt 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 6 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 Bodendenkmälern 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).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 03.10.1994 bis zum 21.03.1994 erfolgt.
Broderstorf, 20.10.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Broderstorf, 20.10.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 07.09.1994 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Broderstorf, 20.10.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 24.09.1994 bis zum 07.10.1994, während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 09.09.1994 bis zum 22.09.1994 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
Broderstorf, 20.10.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.09.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Broderstorf, 20.10.94 (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 wurde am 12.10.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Broderstorf, 20.10.94 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde am Vorabend des Landrats des Kreises Bad Doberan vom 28.12.1994, Az. II 90-3020/12608/94, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Broderstorf, 29.01.95 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Bad Doberan vom 31.01.1995, Az. II 90-3020/12608/94, bestätigt.
Broderstorf, 08.02.95 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.
Broderstorf, 14.03.95 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister
- Die Erfüllung der Genehmigung der Satzung ist gesichert, bei der sie auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.03.1995, im Mitteilungsblatt des Amtes "Carbak" örtlich 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 03.04.1995 in Kraft getreten.
Broderstorf, 05.04.95 (Siegelabdruck) Lange Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:20 000



Broderstorf
Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Innenbereichssatzung für den Ortsteil Pastow

Broderstorf, 12.10.1994
Lange Bürgermeister

Satzungsanwurf:
APR Architekturbüro & Planungsbüro Dr. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL
Am Markt 14, D-18055 Rostock, Tel. 0381 45 58 68, Fax 0381 4934727