

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE HINTER BOLLHAGEN DER GEMEINDE WITTENBECK

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|-------------|--|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hinter Bollhagen | § 9 (7) BauGB |
| | Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) | |
| | Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) | |
| | HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitungen/Gräben oberirdisch unterirdisch | |
| | GRÜNFLÄCHEN | § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| | Öffentliche Grünfläche | |
| | Parkanlage | |
| | WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT | § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 (1) 16 und Abs. 6 BauGB |
| | Wasserfläche | |
| | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen | |
| | TWSZ II | Wasserschutzgebiet: Trinkwasserschutzzone II |
| | TWSZ III | Wasserschutzgebiet: Trinkwasserschutzzone III |
| | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 (1) 20 und Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 (1) 20 und Abs. 6 BauGB |
| | Nr. der Fläche mit Maßnahme, hier: 1 | |
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts | § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 (6) BauGB |
| | Landschaftsschutzgebiet "Kühlung" | |
| | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Gewässerrandstreifen | Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 39 Wasserhaushaltsgesetz-WHG |
| | REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ | |
| | Bereich mit Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen, einer Überbauung oder Nutzungsänderung kann zugestimmt werden | Par. 172 (1) BauGB Par. 9 (6) BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des hinterliegenden Grundstückes | § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 (1) 21 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotzone) | Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|--|--|
| | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | vorhandene Gebäude |
| | künftig fortfallend, z.B. Gebäude |
| | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| | Ortsdurchfahrtsstein/-grenze |
| | Höhenfestpunkt des geodätischen Maßpunktnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern; hier: Mauerboitzen |

SATZUNG

DER GEMEINDE WITTENBECK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE HINTER BOLLHAGEN gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck vom 21. August 2012 folgende Satzung der Gemeinde Wittenbeck über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in der beigefügten Karte ersichtlichen Darstellungen festgelegt und ergänzt.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen für die Abrundungsflächen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB für eine künftige Bebauung auf den Abrundungsflächen getroffen:

1. Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig. Gewerbe ist nur in Räumen innerhalb dieser Bebauung zulässig.
2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
3. Für die Wohnbebauung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

4. Die mit \odot gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird unverändert gemäß dem Ursprungsplan festgesetzt. Die Fläche ist als naturbelassene Grünfläche, die der Landwirtschaft dient, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
5. Die mit \odot , \ominus und \oplus gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahmenflächen \odot und \ominus wird eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 10. Juli eines jeden Jahres festgesetzt.
6. Auf den mit \odot und \oplus gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind grabenbegleitend Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Gehölze in Gruppen zu 5 bis 10 Gehölzen einen maximalen Abstand von 15m auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
7. Die mit \odot gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwurf von Boden, Natur und Landschaft ist von Unrat zu säubern.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

8. Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wie folgt vollständig zugeordnet:
 - Fläche \odot : wird den Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) (ohne Flurstücke 56, 57) nördlich der Straße "Am Wasserwerk" (Landesstraße L12) zugeordnet.
 - Fläche \ominus : wird den Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) auf den Flurstücken 56 und 57 im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zugeordnet.
 - Fläche \oplus : wird den Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) südlich der Straße "Am Wasserwerk" (Landesstraße L12) auf den Flurstücken 31/4, 33/1, 35 zugeordnet.

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt, welche nachträglich in die Planunterlagen übernommen wurden. Es handelt sich um Bodendenkmale B4 deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStG 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 (§ 8 Abs. 5 DStG 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. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an der Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DStG 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 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. MUNITIONSFUNDE
Es wird darauf hingewiesen, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsborgendienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Techniken der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz LBPK M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung vom LPBK empfohlen.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS
Sollten Hinweise auf Verfärbungen oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Rostock als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES
Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundgenese des Landes M-V. Die Festpunkte wurden nachträglich in die Planzeichnung übernommen. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind gemäß § 28 des Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Falls Festpunkte durch Baumaßnahmen gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen) vor Beginn der Baumaßnahme ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 207, 19059 Schwerin, zu stellen.

5. BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März eines jeden Jahres durchgeführt werden. Beseitigungen von Gehölzen außerhalb dieser Zeit sind zulässig, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde vorzulegen.

6. WASSERSCHUTZGEBIETE
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III (Schutzzone II: Kühlungsborn, MV WSG 1836_02, Nummer Beschluss: 25/III-4/84; Schutzzone III: Bastorfer Holm, MV WSG 1836_01, Nummer Beschluss: 88/VI-13/76). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) des Landes zu beachten. Es sind bei allen Baumaßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen. Hiernach ist in der engeren Schutzzone (Zone II) das Errichten und/ oder Erweitern von baulichen Anlagen nur ausnahmsweise genehmigungsfähig (sh. auch "Geologische/ Hydrogeologische Standortbewertung" für die Teilbebauung im Bereich des ehemaligen Gutshauses in 16209 Hinter Bollhagen vom 7.11.2011 von Ingenieurbüro H.S.W. Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Gehrlach-Hauptmann-Straße 19, 18055 Rostock).

7. LANDESSTRASSE L12
Durch den Geltungsbereich verläuft die Landesstraße L 12. Es gilt das Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV). Die Stationen der festgesetzten Ortsdurchfahrt wurden nachträglich in die Planzeichnung übernommen, ebenso die Anbauverbotzone. Das Plangebiet befindet sich hiernach in Teilbereichen bereits außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gemäß § 31 Abs. 1 StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung im Landesmaßstab außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotzone). Die gesetzlichen Bestimmungen des StrWG - MV sind einzuhalten.

8. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Im Rahmen der vorliegenden Planung wird kein Pflanzplan erarbeitet. Die Bepflanzung ist in der weiterführenden Planung und Durchführung der Maßnahmen (Ausführungsplanung) abzustimmen und festzulegen. Die Gewässerunterhaltung (Wasser- und Bodenverband) ist zu beachten und zu gewährleisten.
Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung mit \odot , \ominus und \oplus gekennzeichneten Flächen hat zeitnah mit dem jeweils zugeordneten Eingriff zu erfolgen.

9. FLÄCHEN MIT SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN
Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung befinden sich östlich der Hofstraße im Bereich der ehemaligen Bebauung Aufschüttungen, die eine schädliche Bodenveränderung darstellen. Dies wurde in der "Geologischen/ Hydrogeologischen Standortbewertung" vom 7.11.2011 unter der Überschrift: "Zusätzliche geologische/ hydrogeologische Stellungnahme" vom 28.07.2012 wurde erarbeitet. Die vorhandenen belasteten Aufschüttungen östlich der Hofstraße sollen gemäß der "Zusätzlichen Geologischen/ Hydrogeologischen Stellungnahme" vollständig entnommen und ordnungsgemäß entsorgt werden. Es ist zu prüfen, ob durch entsprechendes Material, die Ausbaggerarbeiten sollen zwecks fachgerechter Bodenkürung und fachgerechter Entsorgung durch einen Baugrunderkundungs- bzw. Altlastenexperten begleitet werden. Die Beseitigung der belasteten Aufschüttungen bildet die Basis für die geplante Bebauung und ist vor dem Baubeginn durch den Landrat des Landkreises Rostock, untere Bodenschutzbehörde zuständig ist für die Anordnung von Maßnahmen zur Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2012, 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.09.2012, 2012 in der Ortslage Hinter Bollhagen.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2012, 2012 den Entwurf zur Satzung über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen der Gemeinde Wittenbeck mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.2012, 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 06.08.2012, 2012 erfolgt.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen der Gemeinde Wittenbeck sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2012, 2012 bis 24.08.2012, 2012 während der Dienststunden nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.08.2012, 2012 im Schaukasten, ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurde ebenso darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet hätten geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand mit Stand vom 24.08.2012, 2012 wird als richtig dargestellt bestätigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte; Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.08.2012, 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen der Gemeinde Wittenbeck wurde am 24.08.2012, 2012 von der Gemeindevertretung Wittenbeck gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

9. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wittenbeck, 24.08.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Satzung über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Hinter Bollhagen der Gemeinde Wittenbeck sowie die Stelle bei der die Aufhebungssatzung und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.08.2012, 2012 im Schaukasten, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln des Abwägungsvorganges sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 09.09.2012 in Kraft getreten.

Wittenbeck, 12.09.2012 (Siegel) Annette Fink, Bürgermeisterin

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FÜR DIE ORTSLAGE HINTER BOLLHAGEN DER GEMEINDE WITTENBECK

