SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow

Lageplan
Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung
1. Festsetzungen

Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Heckenpflanzung, privat

Gehölzsaum, öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Klein Bölkow

vorhandene bauliche Anlagen

Straße

vorhandene Flurstücksgrenzen

61 Flurstücksnummern

5,0 Bemaßung in m

Kronentraufbereich eines Baumes

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Gemeinde Satow, 2013; Innenbereichssatzung der Gemeinde Satow für den Ortsteil Klein Bölkow, 1995; Topographische Karte und Luftbilder, Gaia MV, 2014; eigene Erhebungen.
Anmerkung: Der dargestellte Gebäudebestand außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung kann vom tatsächlichen Bestand abweichen.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Wismarsche PS
Mönchenstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
stadtu.stp-u.wismar.de, info@stp-u.wismar.de

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Satow vom 05.02.2015 die folgende Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow, umfassend die Flurstücke 1, 61, 62, 341 und 394 (jeweils teilweise) der Flur 1, Gemarkung Klein Bölkow, bestehend aus dem Lageplan mit der Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.

1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB und § 20 BauNVO)

2.1 Innerhalb der Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der nachfolgenden Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

2.2 Innerhalb der Ergänzungsflächen sind Gebäude nur als Einzelhäuser mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Je Einzelhaus ist max. eine Wohnung zulässig.

2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 900 m² festgesetzt.

§ 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

3.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind entlang der Grenze der Ergänzungsflächen zu den angrenzenden Ackerflächen freiwachsende Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3 m gemäß Pflanzliste (unter Punkt 3.10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von 20 m ist ein Überhälter (Hochstamm) in den Heckenaufbau einzugliedern. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband von 1 x 1 m durchzuführen.

3.2 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist um das vorhandene Kleingewässer an der Straße „Am Wasserwerk" ein Gehölzsaum aus heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste (unter Punkt 3.10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Nord- und Südseite sind mindestens jeweils zwei Einzelbäume zu integrieren. Jeweils 3-5 Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind pro m² mindestens 2 Sträucher anzurechnen. Angrenzend an die Straße sind offene Bereiche als Krautsaum zu gestalten.

3.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Vorgärten ist jeweils ein standortgerechter, einheimischer Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für die Baumpflanzungen werden folgende Arten und Mindestqualitäten festgelegt: Holzapfel (Malus sylvestris) oder Vogelkirsche/Wilde Süßkirsche (Prunus avium) Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm. Bei eventuellen Ausfällen sind die Obstbäume gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme wird dem jeweiligen Grundstückseigentümer zugeordnet.

3.4 Der im Kreuzungsbereich der Straßen „Am Wasserwerk" und Straße nach Anna-Luisenhof vorhandene Einzelbaum ist zu erhalten. Einzelbäume im Bereich der Baumaßnahmen (Berücksichtigung minimal Kronentraufbereich) sind vor Beschädigungen zu schützen. Es sind Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren zulässig.

3.5 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Kleingewässers (Ackersoll in ca. 130 m Entfernung westlich des Satzungsbereiches) durchzuführen. Es sind sämtliche Unrat- und Müllablagerungen zu beseitigen. Totes Pflanzenmaterial (Totholz, Laub) ist zu entfernen. Die Uferböschung ist neu zu gestalten, so dass Flachwasserbereiche und offene Bereiche entstehen, die potentiell von Amphibien/Reptilien genutzt werden können.

3.6 Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

3.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen oder unversiegelt zu belassen.

3.8 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.9 Die Ausgleichsmaßnahmen Punkt 3.1, 3.2 und 3.5 werden dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 1, 62 und 314, Flur 1, Gemarkung Klein Bölkow zugeordnet und sind spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss zu realisieren. Die Absicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

3.10 Pflanzliste:
Bäume Pflanzqualität (min) Hochstamm- 3xv, StU 14-16 cm oder Heister - 175/200 cm
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata)
Schwarz- Erle (Alnus glutinosa).
Gemeine Esche (Fraxinus excelsoir)

Sträucher Pflanzqualität (min) 125/150 cm
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Brombeere (Rubus fruticosus),
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica),
Hundsrose (Rosa canina) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Sal-Weide (Salix caprea).

Hinweise

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG MV) geschützten Bäume sind vor Beseitigung und allen Handlungen zu schützen, die eine Zerstörung, Beschädigung oder erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben. Eine künftige Bebauung ist nur außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

Empfehlungen:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de am 23.12.2013 und durch Aushang an den Schautafeln der Gemeinde vom 10.12.2013 bis zum 23.12.2013 erfolgt.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Satow hat am 13.03.2014 den Entwurf der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.04.2014 bis zum 13.05.2014 im Bauamt der Gemeinde Satow während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de am 01.04.2014 und durch Aushang an den Schautafeln der Gemeinde vom 19.03.2014 bis zum 13.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 18.03.2014 bzw. 21.03.2014 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.02.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow wurde am 05.02.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.02.2015 gebilligt.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

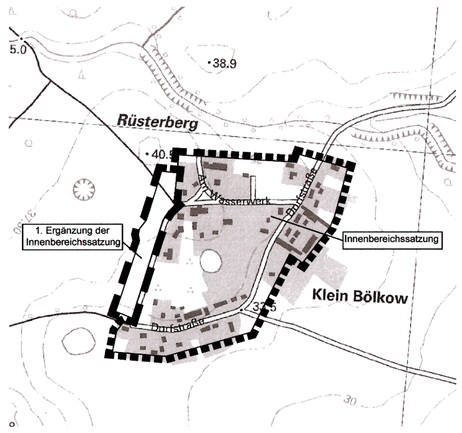
7. Die Satzung über 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow, bestehend aus dem Lageplan mit der Zeichenerklärung und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den 16. FEB. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Klein Bölkow 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 durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de am 24.02.2015 und durch Aushang vom 24.02.15 bis zum 12.03.15 an den Schautafeln der Gemeinde 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 (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 02.03.15 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 03. MRZ. 2015
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG
DER GEMEINDE SATOW

über die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung
für die Ortslage Klein Bölkow

umfassend die Flurstücke 1, 61, 62, 341 und 394 (jeweils teilweise)
der Flur 1, Gemarkung Klein Bölkow

SATZUNGSBESCHLUSS

05.02.2015