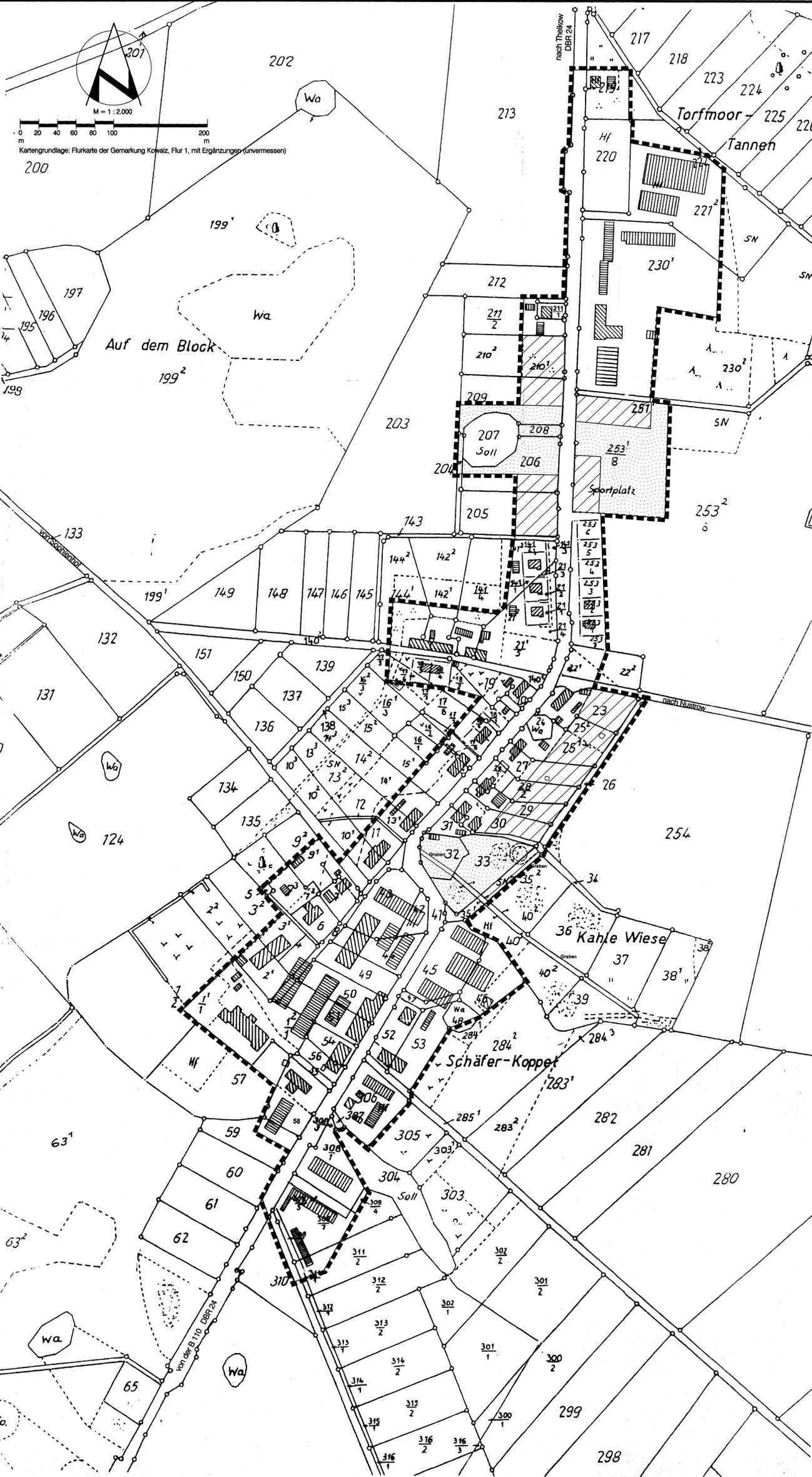


# SATZUNG DER GEMEINDE THELKOW

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB  
Innenbereichssatzung für die Ortslage Kowalz



## Satzung der Gemeinde Thelkow für die Ortslage Kowalz über

- die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
- die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung für die Ortslage Kowalz erlassen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingetragenen Geltungsbereichs der Satzung liegen.
- Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Festsetzungen zur Bebauung

- Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen dienen ausschließlich dem Wohnungsbau.
- Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude nach (1) als Einzelhäuser oder Doppelhäuser haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen.
- Die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht als Baugebiete genutzt werden.
- Bei der Grundstücksbildung sind auf beiden Seiten der Straße nach Thelkow Flächen für öffentliche Fußwege freizuhalten.

### § 3 Festsetzungen zur Grünordnung

- Auf den Baugrundstücken innerhalb der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen an der Kreisstraße DBR 24 ist an der hinteren Grundstücksgrenze eine dreireihige Hecke in einer Breite von 5 m aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher der Pflanzqualität zweimal verpflanzt, 60 bis 100 cm hoch, anzulegen.
- Im Uferbereich des Solls sind 20 Silberweiden in Baumschulqualität dreimal verpflanzt mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Wohnbebauung zu beenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- Die an der Straße nach Thelkow festgesetzten Grünflächen sind Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch Überbauung oder Befestigung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsflächen an der Kreisstraße verursacht werden. Die Verursacher dieser Eingriffe tragen die Kosten für Ausgleich oder Ersatz der Eingriffe entsprechend der Satzung der Gemeinde zur Erhebung von Kostenersatzleistungen nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Auf den Baugrundstücken innerhalb der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Außenbereichsfläche südlich der Straße nach Nustrow sind je laufenden Meter Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze am Erschließungsweg) 5 m<sup>2</sup> Hecke aus Sträuchern und Bäumen entsprechend der nachstehenden Gehölzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf den Baugrundstücken eine geschlossene, nur durch notwendige Zufahrten unterbrochene Hecke zu erhalten bzw. zu pflanzen.

- Es gilt folgende Gehölzliste:
- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Baumarten:</b>    | Aesculus hippocastanum |
| Roßkastanie          | Tilia cordata          |
| Winter-Linde         | Sorbus aucuparia       |
| Eberesche            | Prunus avium           |
| Vogelkirsche         |                        |
| <b>Straucharten:</b> |                        |
| Roter Hartriegel     | Cornus sanguinea       |
| Schlehe              | Prunus spinosa         |
| Weißdorn             | Crataegus laevigata    |
| Pfaffenhütchen       | Euonymus europaeus     |
| Hasel                | Corylus avellana       |
| Schneeball           | Viburnum opulus        |
| Wein-Rose            | Rosa rubiginosa        |
| Kornelkirsche        | Cornus mas             |
| Sal-Weide            | Salix caprea           |

### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan als Änderung der am 25.01.1999 genehmigten Innenbereichssatzung Kowalz in Kraft.

### Hinweise

- Es gilt die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Bad Doberan. Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu beplanen. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist anzeigepflichtig. Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abtrotzender Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
- Es gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Doberan vom 04.03.1996.
- Die zu bebauenden Grundstücke sind über Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. Teil 2 zu erschließen. Für diese Gewässerbenutzung sind bei der Unteren Wasserbehörde gemäß § 8 LVwG wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.
- Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll versickert werden; die dafür erforderlichen Anlagen sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.
- Aufgefundene Meliorationsanlagen in Form von Drainageröhren oder sonstigen Rohrleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückseigentümers umzuverlegen bzw. anzubinden.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grünfläche
- in den Geltungsbereich eingezogene Außenbereichsflächen

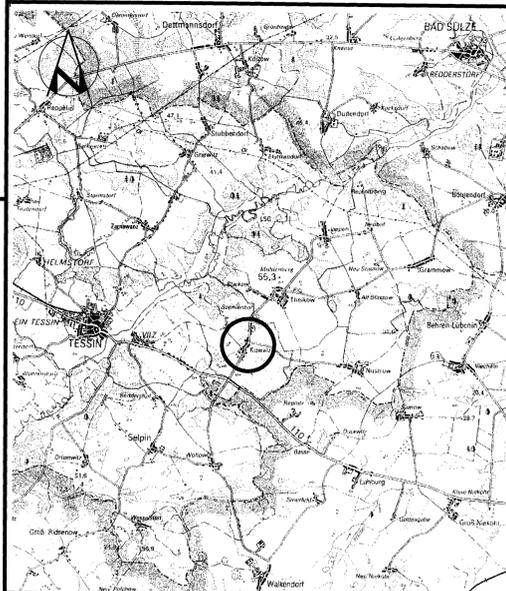
Ergänzen der Karte und Entwurf:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Raumordnungen  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 51/415-91-ald  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, Stadtplaner SRL AK M-V 648-91-3-4  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420846; Fax: 2428111

## Verfahrensvermerke zur 1. Änderung

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 11. 1999 / 22. 02. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich erfolgt.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27. 07. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27. 07. 2000 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 28. 08. 2000 bis zum 29. 09. 2000 während der Dienstzeiten im Amt Tessin-Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann nur zum geänderten Teil der Satzung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 18. 08. 2000 bis zum 04. 09. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Nach Prüfung der Stellungnahmen wurde der Entwurf der Satzung geändert. Der Entwurf der Satzung hat erneut in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Amt Tessin-Land öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen der betroffenen Bürger sowie der Versorgungsträger schriftlich zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht oder zur Niederschrift in der Amtsverwaltung während der Dienststunden gelüftet werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19. 10. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wurde am 19. 10. 2000 von der Gemeindevertretung beschlossen.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 20. 11. 2000 Az: 11/61/010-1305-1078-Sa 1-1.Ä erteilt.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom ..... bestätigt.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung wird hiermit ausgerefertigt.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 05. 12. 2000 bis zum 21. 12. 2000 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22. 12. 2000 in Kraft getreten.  
Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister



Gemeinde Thelkow  
Landkreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern

## Innenbereichssatzung für die Ortslage Kowalz

### 1. Änderung

Thelkow, 08.01.2001 (Siegel) Bürgermeister