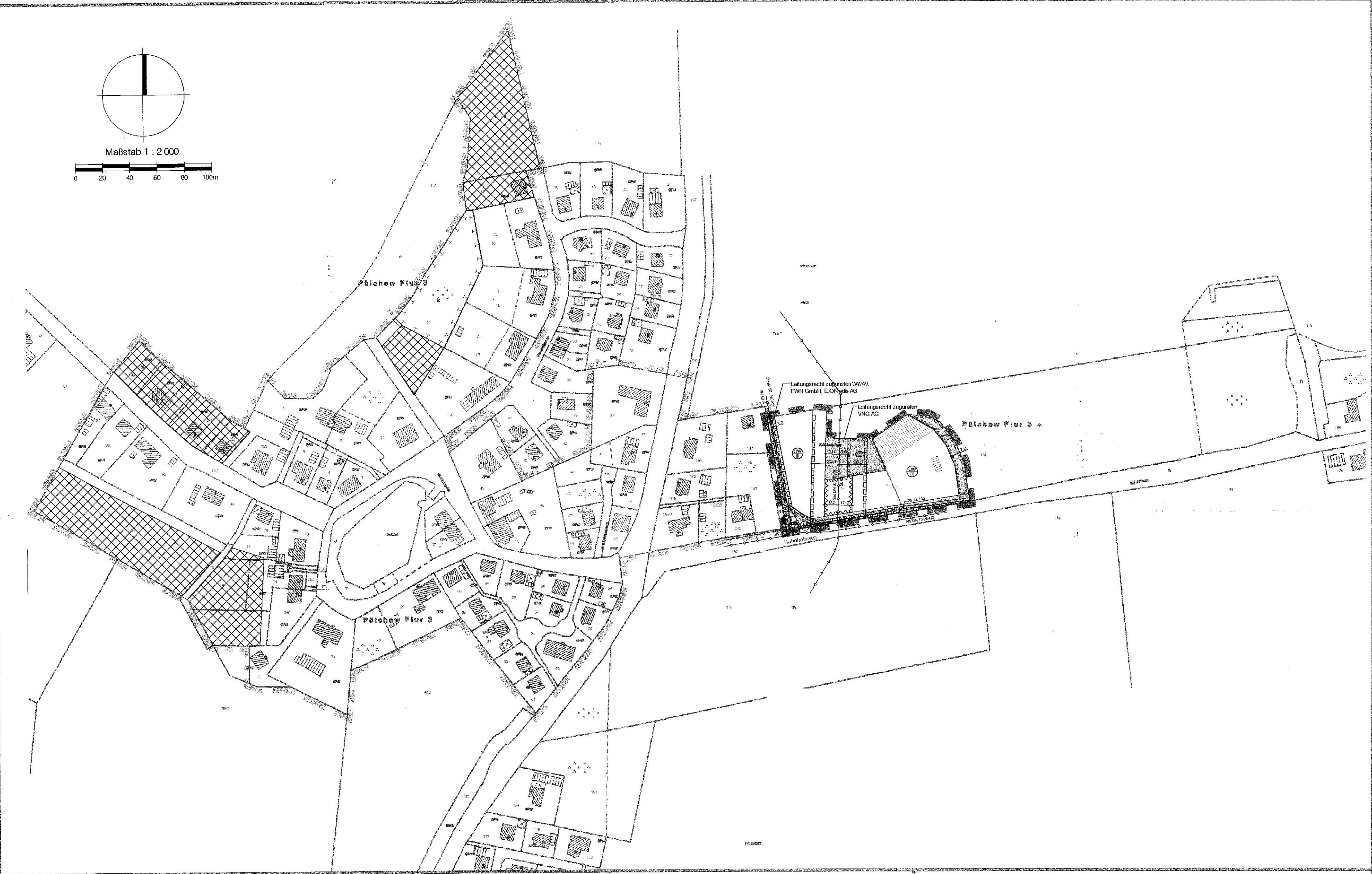


Satzung der Gemeinde Pölchow über die
1. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Pölchow



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
hier: Feststellung und Abrundung des Innenbereichs nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnahmenG
(Nachrichtliche Übernahme der Innenbereichssatzung Pölchow vom 09.05.1995 mit Klarstellung der Innenbereichsgrenzen nach Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens)

Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
hier: in den Innenbereich zusätzlich einbezogene Fläche
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 34 (5) i.V.m. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
hier:
Elektrizität (Schaltschrank / Bestand)
Abfallentsorgung (Herstellung Müllbereitstellungsplatz gem. §§ 7 (5), 11 (6) der Abfallsatzung DBR)
Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserpumpwerk / Bestand)

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

Anpflanzgebot (Siedlungsgehölz) (§ 34 (5) i.V.m. §§ 1a (3), 9 (1) Nr. 20 BauGB)
(beachte § 2 (1) der Innenbereichssatzung)

Kennzeichnung von Abrundungsflächen nach § 4 (2a) BauGB-MaßnG
(beachte § 2 (2) der Innenbereichssatzung)
(Nachrichtliche Übernahme der Innenbereichssatzung Pölchow vom 09.05.1995)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 34 (5) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
(Nachrichtliche Übernahme der Innenbereichssatzung Pölchow vom 09.05.1995)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Mit Leitungsrecht belastete Flächen (bestehender Genehmigungsvorbehalt des Leitungsträgers für die Errichtung baulicher Anlagen)
(§ 34 (5) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB sowie § 9 GBBeG)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 34 (5) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB sowie § 4 (3) SachVerf-DV i.V.m. mit dem Leitungsrecht zugunsten der VNG AG)

III. KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung des Trassenverlaufs unterirdischer Leitungen
- Ferngasleitung 88 (DN 300, ND 25 bar)
- Abwasserdruckleitung (DN 125 PE - HD)
- Trinkwasserleitung (DN 100/AZ)
- Elektroenergie (Niederspannung)

Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
(§ 34 (5) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB sowie § 4 (3) SachVerf-DV i.V.m. mit dem Leitungsrecht zugunsten der VNG AG)

Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen
(§ 34 (5) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Lage im Schutzgebiet für Oberflächengewässer
hier: Trinkwasserschutzzone III der Warnow (beachte: Schutzzonenvorordnung vom 27.03.1980)

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE PÖLCHOW für die Ortslage PÖLCHOW über

1. die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1 BauGB)

2. die Ergänzung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 (4) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom folgende Satzung für die Ortslage Pölchow erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslage Pölchow aufgrund der Innenbereichssatzung Pölchow vom 09.05.95 wird durch die in der nebenstehenden Karte grau dargestellte Grenzlinie klargestellt.

2. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortslage Pölchow (§ 34 BauGB) werden um das Gebiet ergänzt, das innerhalb der in der nebenstehenden Karte blau dargestellten Grenzlinie liegt.

§ 2 Festsetzungen für die Ergänzungsflächen (§ 34 (5) BauGB)

1. Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen sind Siedlungsgehölze aus Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als durchgehende, 4-reihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Lageabweichungen vom festgesetzten Standort können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Durchgängigkeit der Anpflanzung gewährleistet bleibt.
Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander soll ca. 1,5 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Pflanzqualitäten und Arten zu verwenden: Sträucher 60-100 cm: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Hasel.
(§ 1a (3) BauGB)

2. Auf die in der nebenstehenden Karte schwarz schraffierten Flächen sind die folgenden Festsetzungen gem. § 2 der Satzung vom 09.05.95 mit nachstehenden Änderungen anzuwenden:
- Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig (§ 4 (2a) BauGB-MaßnG).
- Für die Hauptbaukörper sind nur gleichgeneigte Steildächer mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig; die Traufhöhe ist der Wohnbebauung der umgebenden Wohnbebauung anzupassen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86.1 BauO M-V).
- Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind an der hinteren und ggf. seitlichen Grundstücksgrenze durch Knicks zweireihige freiwachsende Hecken in einer Breite von 3 m aus einheimischen Gehölzen gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen. Die Lage der Hecken ist mit der Gemeinde abzustimmen. Pflanzqualitäten, Gehölzarten und Pflanzdichte der Anpflanzungen sind nach Abs. 1 zu wählen.
(§ 34 (5) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

§ 3 Sonstige Festsetzungen

1. ~~Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.~~ Regenwasser ist zu versickern. Die Festsetzung gem. § 3 der Satzung vom 09.05.95 wird ersatzlos gestrichen.
(§ 3 der Abwasserersatzung des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes - Anschlusspflicht - und § 55 (2) WHG - Regenwasserversickerung - sind zu beachten.)

Hinweise auf einzuhaltende Mindestabstände zu Leitungstrassen (Achsabstand)

1. Trinkwasserleitung DN 100/AZ: 2,00 m

2. Schmutzwasserdruckleitung DN 125 PE-HD: 3,00 m

3. Elektro-Niederspannungskabel: 1,50 m (DIN VDE 0100, 0101)

4. Ferngasleitung 88 DN 300/ND 25 bar:
- Zu Zäunen und flachwurzelnden Sträuchern: 3,00 m im Lichten
- Zu Kleinkronigen Bäumen sowie tiefwurzelnden Sträuchern: 5,00 m im Lichten
- Zu Garagen, Carports und Terrassen sowie zu großkronigen Bäumen: 10,00 m im Lichten
- Zu Gebäuden die dem ständ. Aufenthalt von Personen dienen: 20,00 m im Lichten

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2010, 08.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2. Die betroffene Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 25.01.2011 bis zum 25.02.2011 Gelegenheit zur Einsichtnahme in den Entwurf der Satzung und zur Stellungnahme nach § 34 Abs. 6 BauGB. Die Einsichtnahmemöglichkeit ist mit Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen, auf die Präklusionsmöglichkeit nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen und auf die Präklusion von Anträgen nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung bei nicht geltend gemachten Einwendungen, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Landbote“ vom 17.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf der Satzung wurde nach der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit geändert. Daher hatte die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.11.2011 bis zum 16.12.2011 Gelegenheit zur Einsichtnahme in den 2. Entwurf der Satzung und zur Stellungnahme nach § 34 Abs. 6 BauGB. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen, auf die Präklusionsmöglichkeit nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen und auf die Präklusion von Anträgen nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung bei nicht geltend gemachten Einwendungen, durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-warnow-west.de/landbote am 07.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Die Satzung wurde am 13.03.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen.

5. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

6. Der Beschluss über die 1. Änderung der Innenbereichssatzung 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 durch Veröffentlichung im Internet unter www.amt-warnow-west.de/landbote am 27.03.2012 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.03.2012 in Kraft getreten.

Pölchow, 22.03.12

Schenka
Bürgermeister

Pölchow, 29.03.12

Schenka
Bürgermeister

Gemeinde Pölchow

Landkreis Rostock

1. Änderung der Innenbereichssatzung Pölchow

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 09.01.2012

Übersichtsplan

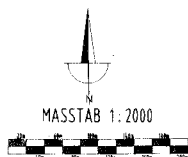
Pölchow, 13.03.2012

Schenka
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Milahn Architekt für Stadtplanung, AKAIV 872-02-1-0
bsd • Warnowufer 53 • 18667 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

FÜR DIE ORTSLAGE PÖLCHOW § 34; Abs.4, 1, Nr. 1 und 3 BauGB (Innenbereichssatzung)

§ 34; Abs.4, 1, Nr. 1 und 3 BauGB (Innenbereichssatzung)



Vergrößerung von 1 : 3846 zu 1 : 2000

Katasterkarte der Gemarkung Fiedlow (Figl.) von 1886 (39) in
Aktualisierung des G. ländl. Bestandes d. d. Fl. von 1950 (40)
Gebäudestockwerk, Lage von G. ländl. Best. von 1950 (41)

Die Ortslage befindet sich in der TWSZ II
Das Befindungen der Schutzzone ist zu entsprechen.

Wenn während der Erdatellen Lunte oder outfallige Bodenröhrungen entdeckt werden, ist es wichtig, die unten beschriebenen Schritte zu berücksichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind 3 Tage nach Meldung der Anzeige in dem nächsten Zeitraumbereich zu beheben. Wenn kein Fund im Rahmen der Zeitraumbereich gefunden wird.

BAULICHE UND ANDERE MASSNAHMEN IM 100 M BEREICH BEIDSEITIG DER
FERNGASLEITUNG NR.28 BEDURFEN DER ZUSTIMMUNG DER VERBUNDNETZ GAS AG
DIES BEZIEHT SICH AUF DIE FLURSTÜCKE 178/1; 178/3; 178/4; 178/10

BAULEITPLANUNG

DIPL.-ING. ULRIKE PENNINGS ARCHITEKTIN

AM KRIELENSEE 21 2:526 RATEKAU TELEFON (04504) 78880, FAX (04504) 7888

für die
ORTSLAGE POLCHOW

1. die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) sowie
2. die Abgrenzung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-Nachtrags).

Auflage des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 06. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 Abs. 20 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09./05.1994 und mit Genehmigung der Genehmigungsbehörde folgende Satzung für die Ortsteile Pöschow erlassen:

61

Römischer Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang herbaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt die Gebiete, die innerhalb des in der nebenstehenden Karte eingezeichneten Geltungsbereiches liegen.
- (2) Die nebenstehende Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

67

Festsetzungen für die Abrundungsfächer

Für die nach § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmen eingebrachten und gekennzeichneten Flächen werden folgende Freisetzungen getroffen:

- Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Gärten zulässig.
- Für die Hauptkörper sind nur gleichgeneigte Stabdächer mit einer Dachneigung von $45^\circ - 50^\circ$ zulässig; die Traufhöhe ist der Wohnbebauung der umgebenden Wohnbebauung anzupassen.
- Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind an der hinteren und ggf. seitlichen Grundstück- oder Nutzungsgrenze durch Knicks in einer Breite von drei Metern aus enthemischen Gehäusen gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen. Die Lücke der Knicks ist mit der Gemeinde abzustimmen.

43

Sensitive Feiselzungen

Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.
Eigenwasser ist zu versichern.

59

Intermittent

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

3. Der Entwurf der Satzung hat in die Zeit vom 23.11/94 bis 12.12/94 öffentlich ausgestellt.
- Wahlleiter: St. 22.11.94 (Stapel) St. 12.12.94 (Stapel)
- Ökonomin St. 23.11.94 (Stapel) St. 12.12.94 (Stapel)
- Die beschrifteten Urnen öffentliche Botschaft sind mit Schreiben vom 17./94, 04/95 23.12/94 zur Abgabe einer Stimmungsurkunde aufgestellt worden.
- Wahlleiter: St. 17.09.94 (Stapel) St. 04.09.95 (Stapel) St. 23.12.94 (Stapel)
- Ökonomin St. 17.09.94 (Stapel) St. 04.09.95 (Stapel) St. 23.12.94 (Stapel)
3. Die Gemeindevorstellung hat die vorgeschriebenen Befragungen und Anzeigen (St. 17.09.94, 04.09.95, 23.12.94) sowie die Befragungen der Bürger öffentliche Botschaft am 09.05.95, 23.12.94 Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wahlleiter: St. 17.09.94 (Stapel) St. 04.09.95 (Stapel) St. 23.12.94 (Stapel)
- Ökonomin St. 17.09.94 (Stapel) St. 04.09.95 (Stapel) St. 23.12.94 (Stapel)
4. Die Erhaltung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der plan vom Entwurf während der Dienststunden von jemandem eingesehen und über den Inhalt Auskunft erhalten werden kann, sind in die Zeit vom 17.09.94 zum 12.12.94 durch Ausfertigung öffentlich bekanntgemacht wurden.
- Wahlleiter: St. 17.09.94 (Stapel) St. 04.09.95 (Stapel) St. 23.12.94 (Stapel)
- Ökonomin St. 17.09.94 (Stapel) St. 04.09.95 (Stapel) St. 23.12.94 (Stapel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des Satzungsbereichs nach § 34 Abs. 4 Satz 3
HdJ. 1. 2. 2011, 27. 11. 2011, 28. 11. 2011, 29. 11. 2011

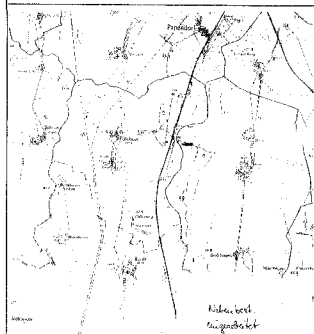
Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz vor

Umgrenzung von Flächen i. d. Aquinarien zum Schutz, zur
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9
NABU, Nr. 6.7. 2002. Bismarck, 1.1.2002.

Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB (von Bedeutung freizeitsittender Im-

Abminderungsfaktor = nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 GRM auf 0

Arbeitsblätter: Teil 9 (28) der 30-Minuten-



GEMEINDE POLCHOW

Landkreis Bad Döberitz
Land Mecklenburg-Vorpommern

INNENBEREICHSSATZUNG

nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB – Maßnahmen-G

từ đó

ORTSLAGE POLCHOW

Abstimm. 70.09.96