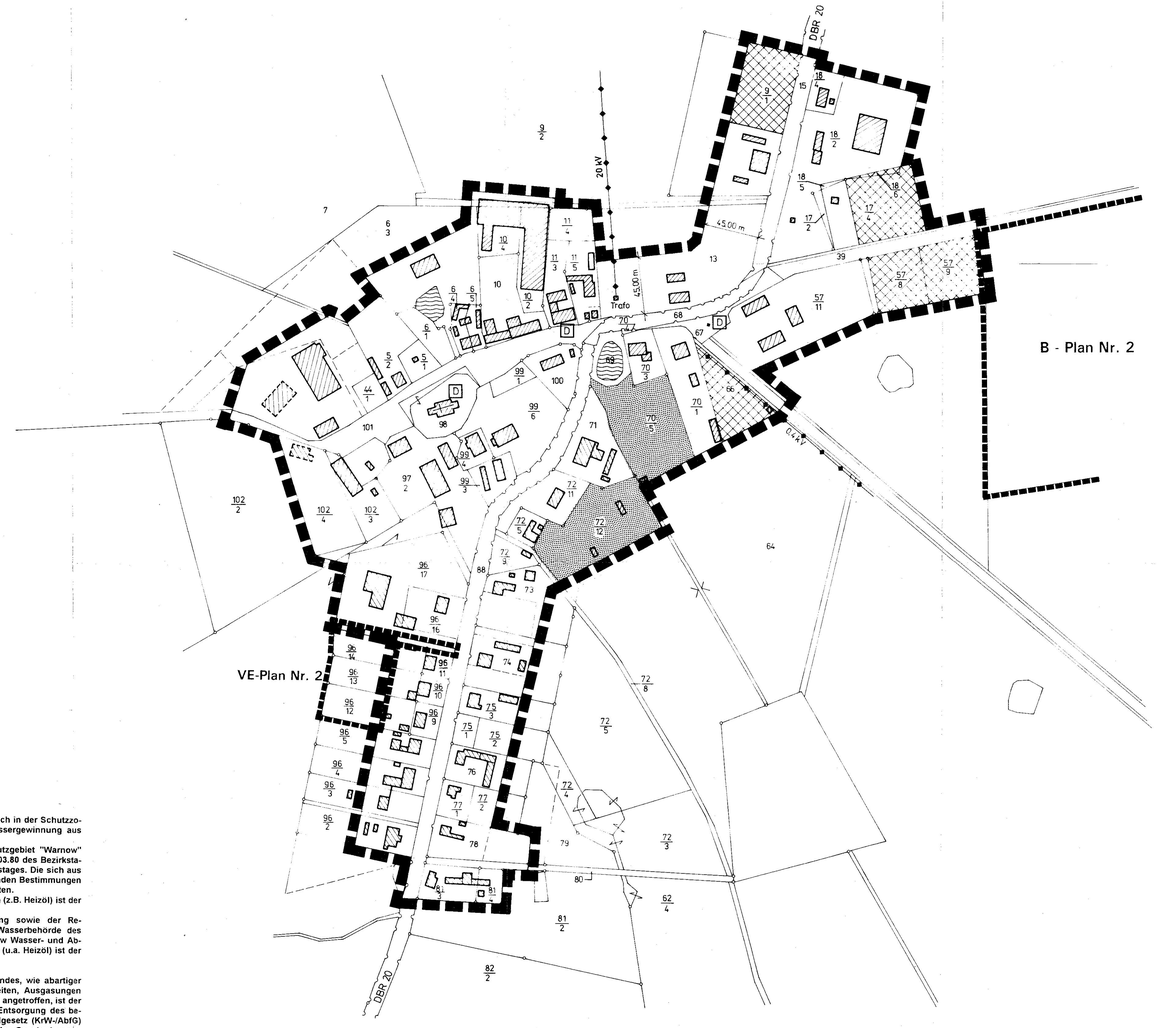
INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE THULENDORF

FÜR DEN ORTSTEIL THULENDORF

Maßstab 1 : 2 000

0 50 100 150 200m



HINWEISE

A) Der gesamte Geltungsbereich der Innenbereichssatzung befindet sich in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" für die Trinkwassergewinnung aus Oberflächenwasser.
Die weitergeltende Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" (Oberflächenwasser), basiert auf dem Beschl. Nr. 54-15/80 vom 27.03.80 des Bezirkstages Rostock und dem Beschluß Nr. 56-15/77 vom 19.05.77 des Kreistages. Die sich aus dieser Schutzzonenordnung und der TGL 43850/01 und -/06 ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten.
Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist der Unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.
Alle Fragen bezüglich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan, der Eurawasser GmbH und dem Warnow Wasser- und Abwasserverband zu klären. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. Heizöl) ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

B) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger 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 Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet.
Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

C) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde durch den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder den zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V).
Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu sichern, wobei diese Frist, die eine sachgerechte Bergung und Dokumentation des Denkmals gewährleisten soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden kann (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

D) Entlang der gekennzeichneten Freileitungen der HEVAG ist ein seitlicher Sicherheitsabstand von Bebauung freizuhalten.
Er beträgt bei der 20-kV-Freileitung jeweils 10 m beidseitig der Leitung (insgesamt 20 m) und bei der 0,4-kV-Freileitung jeweils 5 m beidseitig der Leitung (insgesamt 10 m). Bei notwendigen Unterschreitungen sind Baufreimachungsmaßnahmen zu Lasten des Verursachers notwendig.

Die Kartengrundlage wurde auf Basis der Katasterkarte Thulendorf und der Vermessung von 1958 hergestellt und durch örtliche Aufnahme des Gebäudebestandes ergänzt

Planverfasser Satzungsentwurf:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung W. Schulze AKMV 506-91-3-o
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420835, Fax.: 2420811

SATZUNG

der Gemeinde Thulendorf für den Ortsteil Thulendorf über

1. die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie
2. 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, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.1996 und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung der Gemeinde Thulendorf für den Ortsteil Thulendorf erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) 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.

(2) 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 gekennzeichneten bisher unbebauten Abrundungsflächen getroffen:

(1) Zulässig sind nur Arten der Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(2) Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl gilt: GRZ 0,3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(3) Zum freien Landschaftsraum sind aus heimischen Gehölzen Wildhecken in Breite von mindestens 5 Meter zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Je Grundstück 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 Landkreises Bad Doberan in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	(§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)
	Einbezogene Abrundungsflächen	(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
15,0	Bemaßung	

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Wasserflächen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen
- oberirdische Hauptversorgungsleitung

Sonstige Darstellungen

- vorhandene hochbauliche Anlage
- ehemalige hochbauliche Anlage
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 73 Flurstücksbezeichnung

Erläuterungen zur Innenbereichssatzung der Gemeinde Thulendorf für den Ortsteil Thulendorf 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 Thulendorf 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 und seine Abrundung eine Entscheidungshilfe für die Beurteilung der sich umfangreich stellenden Bauanträge im Innenbereich und seinen Randlagen für die Untere Bauaufsichtsbehörde und die Gemeindevertretung zu schaffen.
Die Lage des Ortsteils Thulendorf zur Hansestadt Rostock, zur B 110 und zur BAB 19 und die reizvolle landschaftliche Umgebung lösen einen starken Ansiedlungsdruck aus, den es auch mit den Mitteln 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 worden sind, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich sodann nach § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB.

CHARAKTERISIERUNG DES INNENBEREICHES DER ORTSLAGE

Thulendorf ist als Hauptort der Gemeinde wichtigster Siedlungsschwerpunkt und städtebauliches Zentrum der Gemeinde und soll es bleiben. Hier soll sich, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und die infrastrukturellen Voraussetzungen der Wohnungsbau entwickeln, ohne eine nichtstörende gewerbliche Nutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets auszuschließen.

Der Ortsteil entwickelte sich aus dem alten Dorf. Im Ortskern sind noch ältere Gebäude, besonders die Kirche (Denkmalschutz), erhalten.
Thulendorf ist durch eine tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung mit prägenden Eigenschaften auf die bisher unbebauten Teile bestimmt, die den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.
Der zentrale Bereich des Ortsteils weist eine deutliche Durchmischung der Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe auf. Im Süden entwickelte sich eine straßenbegleitende Wohnnutzung. Im östlichen Bereich wurden durch einen Bebauungsplan erhebliche bauliche Erweiterung vorbereitet und gesichert. Hier stellt sein Geltungsbereich die Begrenzung des Beurteilungsrahmens von Bauanträgen nach § 34 BauGB dar.

Die Ortslage und der Ortsrand sind stark durch naturliche Bedingungen (Sölle und Großgrün) und Grünflächen wie den Friedhof geprägt, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Aufgrund seiner Lage wird der Ortsteil als günstiger Standort für Wohnbebauung und Kleingewerbe gesehen und stark hinterfragt.
Diese Entwicklung wird mit der Einbeziehung von bisher nicht bebauten Grundstücken in den Innenbereich zur raumlichen Abrundung der in Teilbereichen aufgelockerten Bebauungsstruktur fortgesetzt und gesteuert.

Aufgrund der weitgehend vorhandenen Gemengelage, bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen in einigen Teilbereichen, ist es notwendig, für die Abrundungsflächen Festsetzungen (§ 2 der Satzung) für eine künftig mögliche Bebauung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.10.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 18.10.1996 erfolgt.
Thulendorf, 16.12.96 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

2. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Thulendorf, 16.12.96 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 09.10.1996 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Thulendorf, 16.12.96 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 28.10.1996 bis zum 29.11.1996 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk am 18.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Thulendorf, 16.12.96 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Thulendorf, 16.12.96 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

6. 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 11.12.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Thulendorf, 16.12.96 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

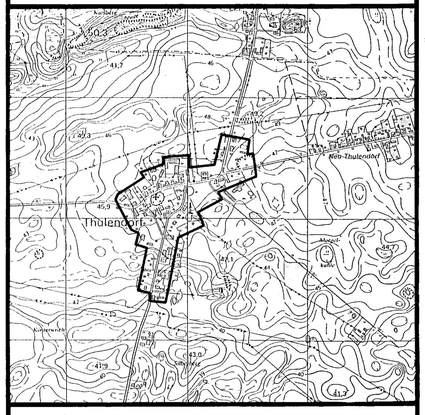
7. Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 19.02.1997 Az: II/61/2/010 13051079-Sa1 mit ~~Nebenbestimmungen und~~ Hinweisen erteilt.
Thulendorf, 07.03.97 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

8. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 1997 erfüllt. Das wurde mit Verfügung des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom Az: bestätigt.~~
Thulendorf, (Siegelabdruck) Arndt ~~Bürgermeisterin~~

9. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Thulendorf, 07.03.97 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.03.1997 im Mitteilungsblatt des Amtes "Carbäk" 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 hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.03.1997 in Kraft getreten.
Thulendorf, 07.04.97 (Siegelabdruck) F. Arndt Arndt Bürgermeisterin

Übersichtsplan 1 : 10 000



Thulendorf

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Innenbereichssatzung für den Ortsteil Thulendorf

Thulendorf, Dezember 1996

F. Arndt
Arndt
Bürgermeisterin