

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Niederhagen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Nutzungsschablonen

WA 1	II
GRZ 0,3	o
GFZ 0,4	
WA 2	II
GRZ 0,4	o
	II
GRZ 0,6	a

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)

- Art der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4 und 22 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gaststätten und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise innerhalb der Gemeindefläche sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
 - Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und den Planstraßen sowie der Hauptstraße definiert.
 - Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Für eine weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schall-dämmmaß des Außenbauteils R _{ext} (dB)	Außenbauteil	Bürofläche und Ähnliches
III	61-65	35		30
IV	66-70	40		35
V	71-75	45		40

- Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmgebundene Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)
 - Fußwege und Sitzplätze innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in offener Wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden und Süden des Geltungsbereiches (öffentliche Grünflächen „Ausgleichsflächen“) sind naturnah zu entwickeln. Auf 10% der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der unterstehenden Pflanzenliste 2 vorzusehen. Je 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen. Die verbleibenden Flächen sind mindestens alle 2 Jahre, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
 - Die „naturlässige Grünfläche“ ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Biotopfleißmaßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
 - Einfriedigungen entlang der Erschließungsflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern der unterstehenden Pflanzenlisten 1 und 2 zulässig. Einfriedigungen aus Holzlaten- und Drahtzäunen sind in Verbindung mit einer der Erschließungsflächen vorgeplanten Hecke zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Ost- und Westrandes sind 3-reihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß den unterstehenden Pflanzenlisten 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 20 qm ist ein Laubbäumchen mit einer Mindestqualität HSI 2xv 12-14 zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einer Mindestqualität vStr. 60-100 mit einem Abstand von 1,50 m innerhalb und zwischen den Reihen versetzt zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.
 - Die festgesetzten Einzelbäume im Straßenbereich müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen. Dabei sind als straßenbegleitend festgesetzte Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Baumarten Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Betula pendula (Sandbirke) und Sorbus aucuparia (Eberesche) anzupflanzen. Außerdem ist für jeweils bis zu 5 erforderliche Stellplätze im Bereich einer Stellplatzanlage ein Baum der o.g. Arten zu pflanzen.
 - Der Kinderspielplatz ist mit standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen einzurichten. Pflanzen mit giftigen Beeren oder Blüten dürfen nicht verwendet werden.
 - Für Grundstücke bis zu 300 m² ist mindestens 1 kleinkroniger einheimischer Laubbäumchen oder Obstbaum, für Grundstücke über 300 m² mindestens 1 mittelgroßer einheimischer Laubbäumchen oder Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzenliste 1, Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzalre
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rothbuche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2, Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hirtentagel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Röschen
Eucornia europaea	Pflaflschjüchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligularia vulgaris	Ligularie
Loncera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenweidchen
Prunus spinosa	Schöne
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosissima	Weißdornrose
Rubus spec.	Hibiscus/Ährenbeere
Salix caprea	Silberweide
Sambucus nigra	Hulden
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 - In den festgesetzten WA-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise 22° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 0° bis 25°.
 - Gliederte Dachziegel sind unzulässig.
 - Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
 - Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushalten des Hauptgebäudes in gleichen Formen, Materialien und Farbtonen auszuführen.
 - Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstückseiten der Planstraße und an der Hauptstraße maximal 1,25 m.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M.-V. S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Niederhagen“, umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Niederhagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln der Gemeinde Satow erfolgt.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben am bis zum während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwidmung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgesetzt.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und 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 am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken diene Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindlichkeitsreduzierter Bereich
Fußweg

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Abwasser - Pumpwerk
Regenrückhaltebecken
Elektrizität
Standort für Wertstoffbehälter
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Graben verrohrt, unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Park, öffentlich
Ausgleichsflächen, öffentlich
naturlässige Grünfläche, öffentlich
Spielplatz, öffentlich
Heckenanpflanzung, privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Zweckbestimmung: Lärmpegelbereiche (LPB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
künftig fortfallend
Bäume künftig fortfallend

Hinweise

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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Satow sowie in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Wamow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Wamow“ sind zu beachten.

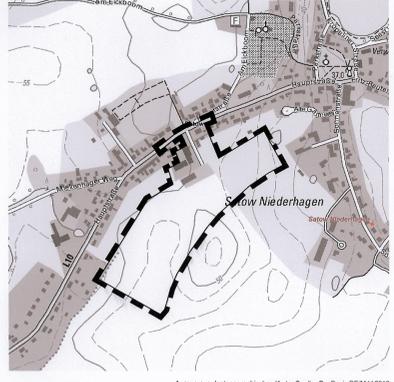
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im nachrichtlich übernommenen Gebiet Bodendenkmale bekannt, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermerkt Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodenkundmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmieter sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abertiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Risse alter Altlastüberlagerungen (Flaumüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-AbfG) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KW-AbfG.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Übersichtplan



SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Niederhagen"
umfassend den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Niederhagen"
ROK: 2.049/195
Entwurf
Bearbeitungsstand 28.07.2016

