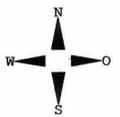


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Ortsmitte Satow"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

MI 1 Mischgebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

DN Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Waln-, Krüppelwalmdach

Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfächrichtung

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Anlieferung

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Sukzessionsfläche, öffentlich

Hausgärten, privat

Zäsurgrün, öffentlich

Zäsurgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplatzanlage

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)

LPB Lärmpegelbereiche (LPB) III - V

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

X künftig fortfallend

Vermaßung in m

Höhenangaben in m über HN

Zaun

Böschung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkennwerte betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Döberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenkennwerte 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 Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt von flüchtigen Gasen, Ausgasungen, Altlastverdachtsflächen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung Warnow und innerhalb der TWSZ III A der Grundwasserfassung Satow. 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.

Der vorliegende Vorentwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes/Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.1.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 Im MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe über 800 m² Verkaufsfläche und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Die zulässige Grundfläche darf im MI 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden.

1.3 Die Höhe OK Fertigfußboden im MI 1 darf max. 32,30 m ü. HN betragen.

1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt in MI 1 die Höhe von 32,30 m ü. HN und in MI 2 die Höhe von 33,00 m ü. HN.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem festgesetzten MI 1 sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Für das MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Regenwasser aus dem nördlichen Teil des Plangebietes ist zentral über die Fritz-Reuter-Straße zu entsorgen. Das Regenwasser aus dem südlichen Teil des Plangebietes ist zu sammeln und zentral durch den südlichen Teil des Plangebietes in die Ernst-Moritz-Arnold-Straße abzuführen.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bei der Aufschüttung des Gebietes ist durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserabfuhr sicherzustellen, dass die angrenzenden Grundstücke vor einem Regenwasserantrag geschützt werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 § 1a u. § 202 BauGB)

5.1 Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutz- und Müllablagern sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nützlichem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die zur Zeit eingezäunten und als Hausgärten genutzten Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind zu entsorgen (vorhandene Schuppen und Ställe sind zu entfernen) und von Schutz und Urnat zu befreien. Die Flächen sind anschließend oberhalb der Sukzession zu überlassen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Maßnahmenflächen führen können, sind unzulässig.

5.4 Innerhalb der Stellplätze umgebenden Grünflächen im Norden und Osten sind 13 und innerhalb der Stellplatzflächen 7 Hochstämme einheitlich einer Baumart der Pflanzliste (Punkt 4.8) zu pflanzen. Sie sind mit einem Dreieck zu sichern. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. Je Gruppe ist mindestens ein Laubbäum einzuordnen.

5.5 Bei Baumpflanzungen außerhalb von Gehölzpflanzungen ist eine Baumscheibe von mindestens 12 m² auszubilden. Diese Fläche ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m mit vegetationsfähigem Substrat zu füllen.

5.6 Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche am Westrand des MI 1 sind auf 30 % der Fläche Gruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die Mindestgröße der Gruppen muss 50 m² betragen. Der Abstand innerhalb der Reihen hat 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m zu betragen. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen. Je Gruppe ist mindestens ein Laubbäum einzuordnen.

5.7 Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche am Ostrand des MI 1 ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Der Abstand innerhalb der Reihen hat 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m zu betragen. Die Sträucher sind von Reihe zu Reihe versetzt zu pflanzen.

5.8 Pflanzliste:
Hochstämme: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche)
Strauchgehölz: Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuss), Cotoneaster monogyna (Eingetragener Weißdorn), Eucornus europaeus (Pflanzhülchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Wolliger Schneeball).

5.9 Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen für Baumpflanzungen entsprechen. Die zu pflanzenden Hochstämme sind in einer Mindestqualität von 14/16, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand und mit Drahtballen zu liefern. Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-80 cm zu liefern.

5.10 Die Pflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen erfolgt sein. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

5.11 Auf dem Flurstück 1391/4 der Flur 1 Gemarkung Satow-Niederhagen sind auf 25 % der Gesamtläche Gruppen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Mindestgröße muss 100 m² betragen. Die Pflanzungen sind durch Wildschutzzäune zu schützen. Diese sind über 5 Jahre zu erhalten und anschließend zurück zu bauen.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzter Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind vor Beginn der Bauarbeiten vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Abgehende Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmempfindliche 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:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbereichs R _{wa} (dB)	Bürofläche und Ähnliches
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Für lärmempfindliche Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhofen um 10 dB (A) gemindert werden.

7.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmempfindlichen Gebäudeseite besteht.

7.3 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind auf der lärmempfindlichen Gebäudeseite anzulegen.

7.4 Innerhalb der Fläche MI 1 ist auf eine Nachtanlieferung zwischen 22.00 - 6.00 Uhr durch Lkw zu verzichten. Dies betrifft nicht die Belieferung mit einem Kleintransporter vor 6.00 Uhr.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V)

8.1 In den MI 1 und MI 2 sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig.

8.2 Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig.

8.3 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig.

8.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

8.5 Stellplätze von Müllbehältern sowie Wände von Garagen oder Carports sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleed- oder Regkitteln zu versehen.

8.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen anzulegen.

8.7 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

8.8 Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune sowie geschichtene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2x verpflanzter Baumschulqualität zulässig.

8.9 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

8.10 Es wird auf § 84 der LBauO-M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handlungswirtschaftlich oder fallrisiko dieser nach § 86 LBauO-M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu verhandeln. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:
Lage- u. Höhenplan Maßstab 1:500, Sept. 2007, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwern

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Ortsmitte Satow", begrenzt im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße, im Westen durch den Sky-Markt und die bebauten Grundstücke an der Sonnenstraße sowie im Osten durch das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 9a und die südlich angrenzenden Flurstücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.06.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 21.07.2009 beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 18.10.2007 in Satow durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt bekannt gemacht worden. 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 § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der isoperimetrischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswidrige Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. 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

8. Der Bebauungsplan Nr. 13, 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 zum Bebauungsplan Nr. 13 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. 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 im Amtlichen Mitteilungsblatt 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erdschuldungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"Einkaufszentrum Ortsmitte Satow"**

begrenzt im Norden durch die Fritz-Reuter-Straße, im Westen durch den Sky-Markt und die bebauten Grundstücke an der Sonnenstraße sowie im Osten durch das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 9a und die südlich angrenzenden Flurstücke

Entwurf

Bearbeitungsstand 20.11.2009

Stadt- und Regionalplanung
Funktionshaushaltsgesellschaft
Martín Hulmann
Reg. Geogr.
Lars Fiedke
Machbarungen Straße 30
29166 Ullme
Tel. 03841-98 75 07/98
Fax 03841-98 75 99
www.stadtrgplanung.de