

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 14 "Rederank"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Planzeichenerklärung

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

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA1** Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**DN** Dachneigung

**Baugrenze**

**Hauptflrstrichtung**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsflächen**

**Bushaltestelle**

**Einfahrtbereich**

**Hauptversorgungsleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**Stromleitung, oberirdisch**

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Grünflächen**

**Hausgärten, privat**

**Mähwiese**

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Anpflanzen von Bäumen**

**Erhalten von Bäumen**

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

**Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Sonstige Planzeichen**

**Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen**

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

**vorhandene bauliche Anlagen**

**vorhandene Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksnummern**

**vorgeschlagene Grundstücksteilung**

**Bemaßung in m**

**Bäume außerhalb des Geltungsbereiches**

**künftig fortfallend**

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale 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 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 Kreisbodendenkmalfolge in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagungen) angetroffen, ist der Grundstücksbester gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Angegipfelte beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

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

**Plangrundlagen:**  
Auszug aus der Liegenschaftskarte Flur 1, Gemarkung Rederank, Maßstab 1:1000, 12.7.2007, Kataster- und Vermessungsamt Bad Döberan, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für inner Verwaltung M-V, Schwerin, eigene Erhebungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Rederank", gelegen im Südosten der Ortslage Rederank, begrenzt im Osten durch die Kröpeliner Straße, im Norden durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Mühlenstraße, umfassend die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49/1 und 49/2, Flur 1, Gemarkung Rederank, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen sowie Anlagen für die Erzeugung von Wärmeenergie zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind.
  - Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m, die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt dient die Mitte der von Gebäuden überdeckten, natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks.
  - Im WA 3 sind Vorbauten wie Wintergärten und Windfänge bis zu einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Mühlenstraße zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 750 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und mindestens 600 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
 

Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im WA 1 nur in einem Abstand zwischen 5 m und 20 m von der Grundstücksgrenze zur Kröpeliner Straße zulässig. In den WA 2 und WA 3 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den WA 1 und 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und im WA 1 je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Das anfallende Abwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksparzellen über biologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung oder abfluslose Gruben dezentral zu entsorgen.
  - Das auf den Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Errichtung eines privaten Gehweges für die Anlieger sowie von Erschließungsanlagen für die Anlieger.
- 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. 25 BauGB)
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sowie die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind im Kronenraumbereich der beiden großen Eichen keine baulichen Anlagen oder Ablagerungen zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten, vorhandene Aufschüttungen sind zu entfernen.
  - An der Dorfstraße sind an den festgesetzten Stellen 2 Linden (Tilia spec.), Hochstamm, 3xv STU mind. 16-18, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen sowie die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen unzulässig. Je Grundstück sind innerhalb der Grünflächen 2 Hochstämme, 3xv STU mind. 14-16, der Arten gemäß Pflanzliste neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten und können dabei angerechnet werden.
  - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese ist einmal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Ebenfalls ist eine extensive Beweidung zulässig.
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. eine 3-reihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind geschnittene Hecken aus einheimischen Arten zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher können in die Hecke integriert werden. Folgende Qualitäten sind zu verwenden und im Pflanzenraster von 0,75 x 0,75 - 1,0 x 1,0 m zu pflanzen: Sträucher 2xv mind. 60-100. Die Hecke kann für die notwendigen Grundstückszufahrten und -zugewegungen unterbrochen werden.
  - Pflanzliste Sträucher und Bäume:**

Sträucher	Bäume
Cornus mas	Acer campestre
Corylus avellana	Betula pendula
Crataegus monogyna	Carpinus betulus
Euonymus europaeus	Fraxinus excelsior
Ligustrum vulgare	Quercus robur
Prunus spinosa	Pyrus pyramidalis
Rosa arvensis	Sorbus aucuparia
Rosa canina	Tilia spec.
Rosa glauca	sowie Obstbaumsorten
Sambucus nigra	
Viburnum opulus	
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
  - Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen, die nicht nur untergeordnete Dachflächen beanspruchen.
  - Die Fassaden sind nur als Klinkerfassaden in roten oder rotbraunen Farbönen oder als glatt verputzte oder Holzfassaden in gebrochenen weißen, gelben, grauen und roten Farbönen zulässig.
  - Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
  - Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbönen auszuführen.
  - Einfriedungen sind nur als Laubholzzaun aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten max. 1,20 m.
  - Oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
  - Es wird auf § 64 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.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

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

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwelprüfung 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 Amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

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

den (Siegel)

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) Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 14, 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. 14 wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

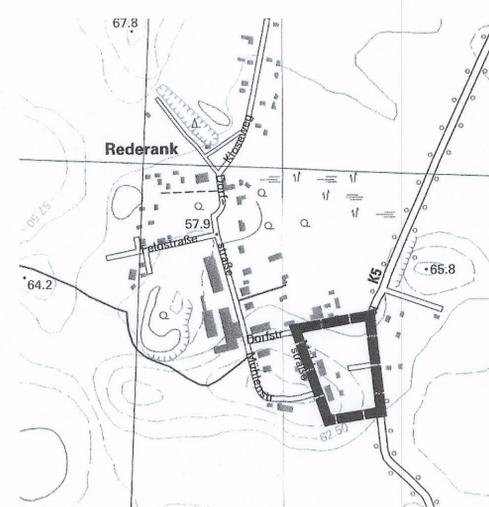
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

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 Bekanntmachungsblatt 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Rederank"

gelegen im Südosten der Ortslage Rederank, begrenzt im Osten durch die Kröpeliner Straße, im Norden durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Mühlenstraße

Entwurf

Bearbeitungsstand 28.2.2008



# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 14 "Rederank"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



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

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA1 Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - △/△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - DN Dachneigung
  - Baugrenze
  - Hauptfröstrichtung
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfächen
  - ⊙ Bushaltestelle
  - ↔ Einfahrtbereich
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Stromleitung, oberirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
  - Hausgärten, privat
  - Mähwiese, privat

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhalten von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Bemaßung in m
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- künftig fortfallend

**Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenmerkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:  
Auszug aus der Liegenschaftskarte Flur 1, Gemarkung Rederank, Maßstab 1:1000, 12.7.2007, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, eigene Erhebungen

## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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 Fassung der Bekanntmachung vom 25.4.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Rederank", gelegen im Südosten der Ortslage Rederank, begrenzt im Osten durch die Kröpeliner Straße, im Norden durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Mühlenstraße, umfassend die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49/1 und 49/2, Flur 1, Gemarkung Rederank, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## 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)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind.
- 1.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m, die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt dient die Mitte der vom Gebäude überdeckten, natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes.
- 1.3 Im WA 3 sind Vorbauten wie Wintergärten und Windfänge bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Mühlenstraße zulässig.
- 2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 750 m² je Einzelhaus und mindestens 600 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12, 14 u. 23 BauNVO)**
- Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im WA 1 nur in einem Bereich mit einer 10 m und 20 m Abstand von der Grundstücksgrenze zur Kröpeliner Straße zulässig. In den WA 2 und WA 3 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den WA 1 und 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und im WA 1 je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 5.1 Das anfallende Abwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksparzellen über biologische Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung oder abflusslose Gruben dezentral zu entsorgen. Die Art der Abwasserentsorgung und die Möglichkeit zur Versickerung von gereinigtem Abwasser ist grundstücksbezogen gutachterlich überprüfen zu lassen.
- 5.2 Das auf den Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Dazu sind Versickerungsmulden und Rigolensysteme mit vorgeschaltetem Regenwassertank anzulegen. Das Versickerungssystem ist so anzulegen, dass eine grundstücksbezogene Versickerung bzw. Wasserspeicherung nachweislich erfolgt.
- 6. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Errichtung eines privaten Gehweges für die Anlieger sowie von Erschließungsanlagen für die Anlieger.
- 7. 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. 20 u. 25 BauGB)**
- 7.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 7.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 7.3 Die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sowie die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Krontraufbereich der beiden großen Eichen keine baulichen Anlagen oder Ablagerungen zulässig. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten, vorhandene Aufschüttungen sind zu entfernen.
- 7.5 An der Dorfstraße sind an den festgesetzten Stellen 2 Linden (Tilia spec.), Hochstamm, 3xv STU mind. 16-18, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen sowie die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen unzulässig. Je Grundstück sind innerhalb der Grünflächen 2 Hochstämme, 3xv STU mind. 14-16, der Arten gemäß Pflanzliste neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten und können dabei angerechnet werden.
- 7.7 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese ist einmal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mähgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Ebenfalls ist eine extensive Beweidung zulässig.
- 7.8 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. eine 3-reihige Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ sind geschnittene Hecken aus einheimischen Arten zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig. Vorhandene Bäume und Sträucher können in die Hecke integriert werden. Folgende Qualitäten sind zu verwenden und im Pflanzraster von 0,75 x 0,75 - 1,0 x 1,0 m zu pflanzen: Sträucher 2xv mind. 60-100. Die Hecke kann für die notwendigen Grundstückszufahrten und -zuwegungen unterbrochen werden.
- 7.9 Pflanzliste Sträucher und Bäume:
- | Sträucher          | Hartriegel           | Bäume       |
|--------------------|----------------------|-------------|
| Cornus mas         | Acer campestre       | Feldahorn   |
| Corylus avellana   | Betula pendula       | Birke       |
| Crataegus monogyna | Carpinus betulus     | Hainbuchen  |
| Euonymus europaeus | Fraxinus excelsior   | Esche       |
| Ligustrum vulgare  | Quercus robur        | Stieleiche  |
| Prunus spinosa     | Pyrus pyrastrer      | Wildbirne   |
| Rosa arvensis      | Sorbus aucuparia     | Eberesche   |
| Rosa canina        | Tilia spec.          | Lindenarten |
| Rosa glauca        | sowie Obstbaumsorten |             |
| Sambucus nigra     |                      |             |
| Viburnum opulus    |                      |             |
8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
- 8.1 Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig im Zusammenhang mit der Errichtung von Solaranlagen, die nicht nur untergeordnete Dachflächen beanspruchen.
- 8.2 Die Fassaden sind nur als Klinkerfassaden in roten oder rotbraunen Farbtönen oder als glatt verputzte oder Holzfassaden in gebrochenen weißen, gelben, grauen und roten Farbtönen zulässig.
- 8.3 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 8.4 Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.
- 8.5 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten max. 1,20 m.
- 8.6 Oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig.
- 8.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 8.8 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.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.03.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.03.2008 beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, 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 09.04.2008 bis zum 09.05.2008 während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13a Abs. 2 Nr.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwelprüfung 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 31.3.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12.03.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 1. Dez. 2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:750 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, den 18. Dez. 2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 25.09.2008 über die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

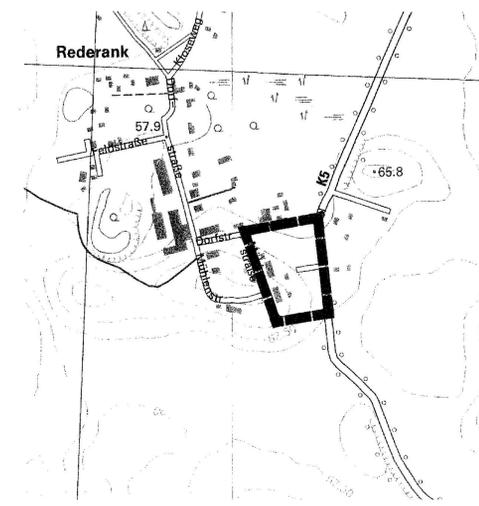
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

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 9.1.2008, 2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30. Sep. 2008 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 18. Jan. 2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:5 000



## SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Rederank"

gelegen im Südosten der Ortslage Rederank, begrenzt im Osten durch die Kröpeliner Straße, im Norden durch die Dorfstraße und im Süden und Westen durch die Mühlenstraße

