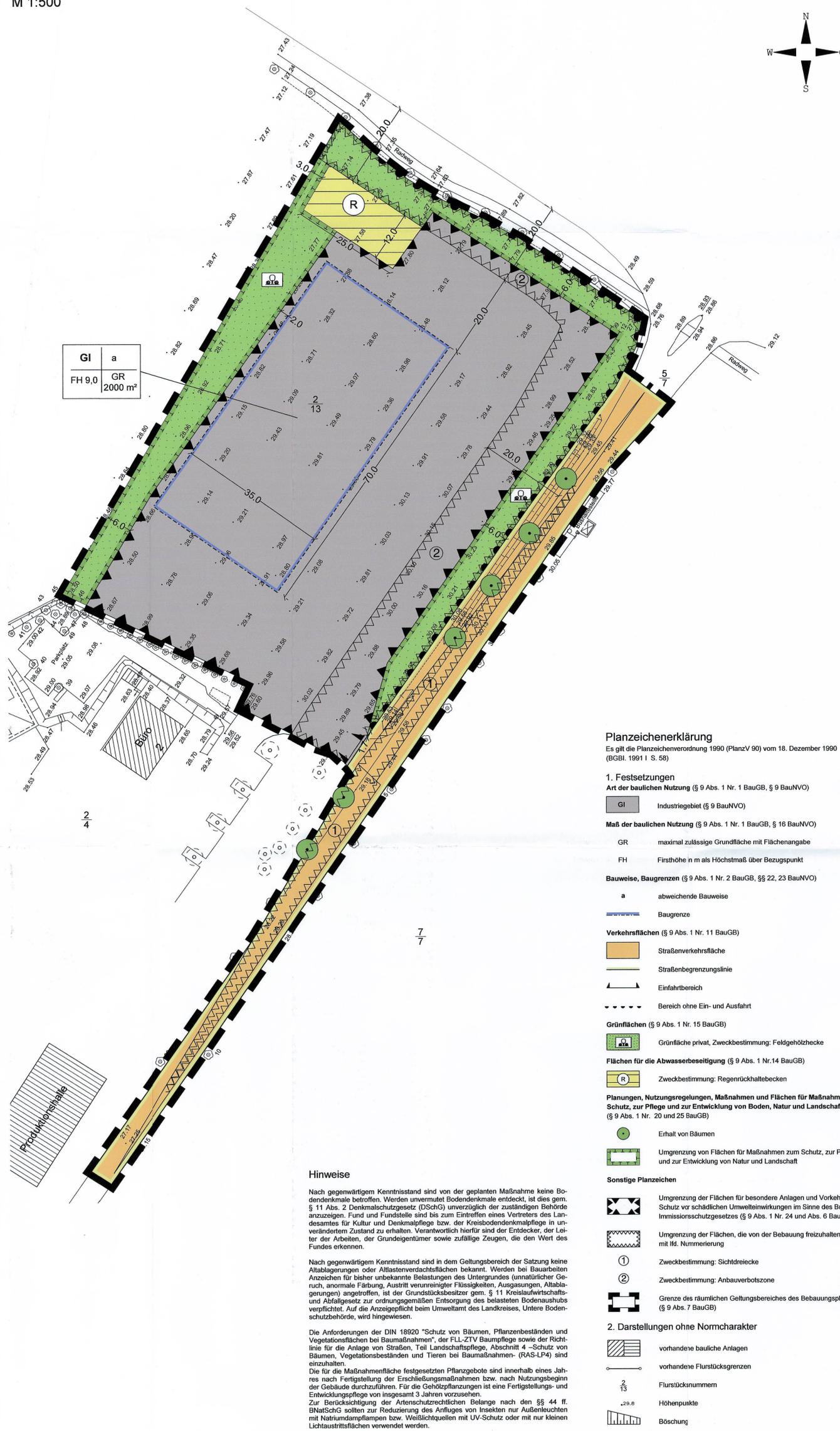


# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



GI	a
FH 9,0	GR 2000 m <sup>2</sup>

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1999 I S. 58)

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
    - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GR maximal zulässige Grundfläche mit Flächenangabe
    - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
    - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Einfahrtbereich
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Grünfläche privat, Zweckbestimmung: Feldgehölzhecke
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - R Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Erhalt von Bäumen
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit lfd. Nummerierung
    - Zweckbestimmung: Sichtdreiecke
    - Zweckbestimmung: Anbauverbotszone
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Höhennpunkte
  - Böschung
  - Bernaßung

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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 Kreisdenkmalpflege 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 Altanlagen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

Die Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der FLL-ZTV Baumpflege sowie der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - (RAS-LP4) sind einzuhalten.

Die für die Maßnahmenfläche festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG sollen zur Reduzierung des Anfluges von Insekten nur Außenleuchten mit Natriumdampflampen bzw. Weißlichtquellen mit UV-Schutz oder mit nur kleinen Lichtstrahlflächen verwendet werden.

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

## 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 9, 16-19 BauNVO)**
  - In dem festgesetzten Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innenhof des GI** darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Lagerflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- Für die festgesetzte Firsthöhe** wird als Bezugspunkt die Höhe von 30,0 m ü.HN festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
  - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
  - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist vorhandener und zu erhaltender Baumbestand, der bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten ist.
  - Entlang der Landesstraße 13 und der Landesstraße 131 (Abmallee) dürfen in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Abs. 1 StrWG-MV).
- Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Die Zufahrt zum Industriegebiet (Ein- und Ausfahrt) ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs in einer maximalen Ausbaubreite von 10,0 m zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Die an der nordwestlichen Plangebietsgrenze anzulegende Hecke ist als Versickerungsmulde zu gestalten. Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln, z.T. in die Versickerungsmulde einzuleiten und zu einem größeren, unbelasteten Mutterboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Die private Maßnahmenfläche „Feldgehölzhecke“ dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die entsprechende Grünflächenfestsetzung anzulegende Feldgehölzhecken (Pflanzung + Krautsaum) sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und beidseitig mit Krautsäumen zu versehen. In die Gehölzhecken sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäumearten 1. Ordnung als Hochstamm mit Pflanzabstand von maximal 12 m zu pflanzen. Von diesem Pflanzabstand abweichend sind die Hochstämme in Heckenabschnitten mit bereits angrenzendem Baumbestand außerhalb der Maßnahmenfläche auf der Höhe von Lücken im Baumbestand zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind mit den in den Pflanzlisten unter Nr. 6.5 aufgeführten Pflanzarten in den angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Jegliche Nutzung und Versiegelung der Grünflächen ist dauerhaft unzulässig. Die Maßnahmenfläche ist zu der nach Westen angrenzenden Ackerfläche sowie zu der von innen angrenzenden GI-Fläche gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
  - Sofern entlang der äußeren Grenzen der Maßnahmenfläche Zäune errichtet werden, sind diese mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierzu sind die in der Pflanzliste unter Teil B Text Nr. 6.3 aufgeführten Kletterpflanzen zu verwenden.
  - Alle unter Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind mit den in den folgenden Pflanzlisten aufgeführten Pflanzarten in den jeweils genannten Mindestqualitäten auszuführen:

Pflanzliste für Baumpflanzungen:	Pflanzliste für Strauchpflanzungen:
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Acer platanoides - Spitzahorn	Malus domestica - Hesse
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn	Euonymus europaea - Pfaffenhut
Alnus glutinosa - Roterle	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Betula pendula - Birke	Malus domestica - Hesse
Carpinus betulus - Hainbuche	Prunus padus - Traubenkirsche
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn	Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche	Rosa canina - Hundrose
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Rosa rubiginosa - Weinrose
Malus domestica - Holzapfel	Rosa tomentosa - Filzrose
Pinus sylvestris - Kiefer	Rubus idaeus - Himbeere
Quercus petraea Traubeneiche	Rubus fruticosus - Brombeere
Quercus robur - Stieleiche	Sambucus nigra - Holunder
Salix caprea - Salweide	Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche	Viburnum opulus - Gem. Schneeball
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Tilia vulgaris "Palida" - Kaiserlinde	
Ulmus laevis - Flatterulme	
Ulmus minor - Feldulme	

Mindestqualitäten für Baumpflanzungen:	Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen:
3 x verpflanzte Höchststämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm	verpflanzte Sträucher (Höhe 80-100 cm) bzw. kochte Heister (Höhe 150-175 cm)

- Pflanzliste für Kletterpflanzen**
  - Clematis montana - Anemonen-Waldrebe
  - Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
  - Hedera helix - Gemeiner Efeu
  - Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
  - Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
  - Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
  - Lonicera telmamiensis - Goldgeißblatt
  - Parthenocissus quinquefolia - Fünfbliättriger Wilder Wein
  - Parthenocissus tricuspidata - Dreilappiger Wilder Wein
  - Rosa spec. - Kletterrosen
  - Vitis vinifera - Echter Wein
  - Wisteria sinensis - Chinesischer Bauregen
- Das nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibende Kompensationsdefizit von 3.222,55 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFA) ordnet die Gemeinde Satow dem OKO-Konto Fresendorf (OKO-Konto-Registrier-Nummern DBR-004 und DBR-006) zu.**
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Im Industriegebiet sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die folgenden, immissionsbezogenen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten: tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) 70 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 55 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Schallemissionen im GI sind zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen so zu begrenzen, dass die ausgewiesenen Emissionskontingente nicht überschritten werden. Das Einhalten der richtungsbahngängigen Emissionskontingente ist von Betrieben im GI nachzuweisen.
  - Wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach der TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung eingehalten werden, ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachgewiesen. Die DIN ISO 9613, ohne Berücksichtigung von C<sub>min</sub>, aber unter Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung, bildet die Grundlage für die Schalleistungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente. Es ist eine Emissionshöhe von 1,0 m bei freier Schallembreitung innerhalb des Plangebiets für die Berechnungen anzunehmen.
  - Im GI sind ebenfalls Anlagen und Betriebe zulässig, deren Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionsorten nicht relevant i.S. der DIN 45691 ist. Dies ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlagen und Betriebe den Richtwert an maßgeblichen Immissionsorten um 15 dB(A) unterschreitet.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
  - 8.1 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
  - 8.2 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-0) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom ... und mit Genehmigung des Landkreises Rostock folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer", begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Abmallee (Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerverzinkerei und im Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 2/13, 2/4 und 5/7, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow am 31.03.2009 erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.05.2009 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 15.04.2009 im Baumt Satow durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow am 31.03.2009 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2009 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 28.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Baumt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de 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 katastermäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den (Siegel) Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom ... Az.: ...

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom ... Az.: ... bestätigt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

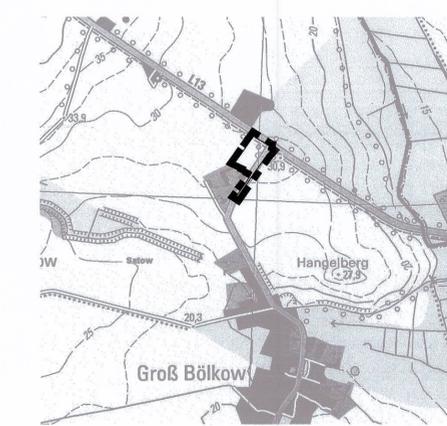
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

12. 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 durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de 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) Der Bürgermeister

Übersichtsplm M 1:5 000



**Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"**  
begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Abmallee (Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerverzinkerei und im Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 2/13, 2/4 und 5/7, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow

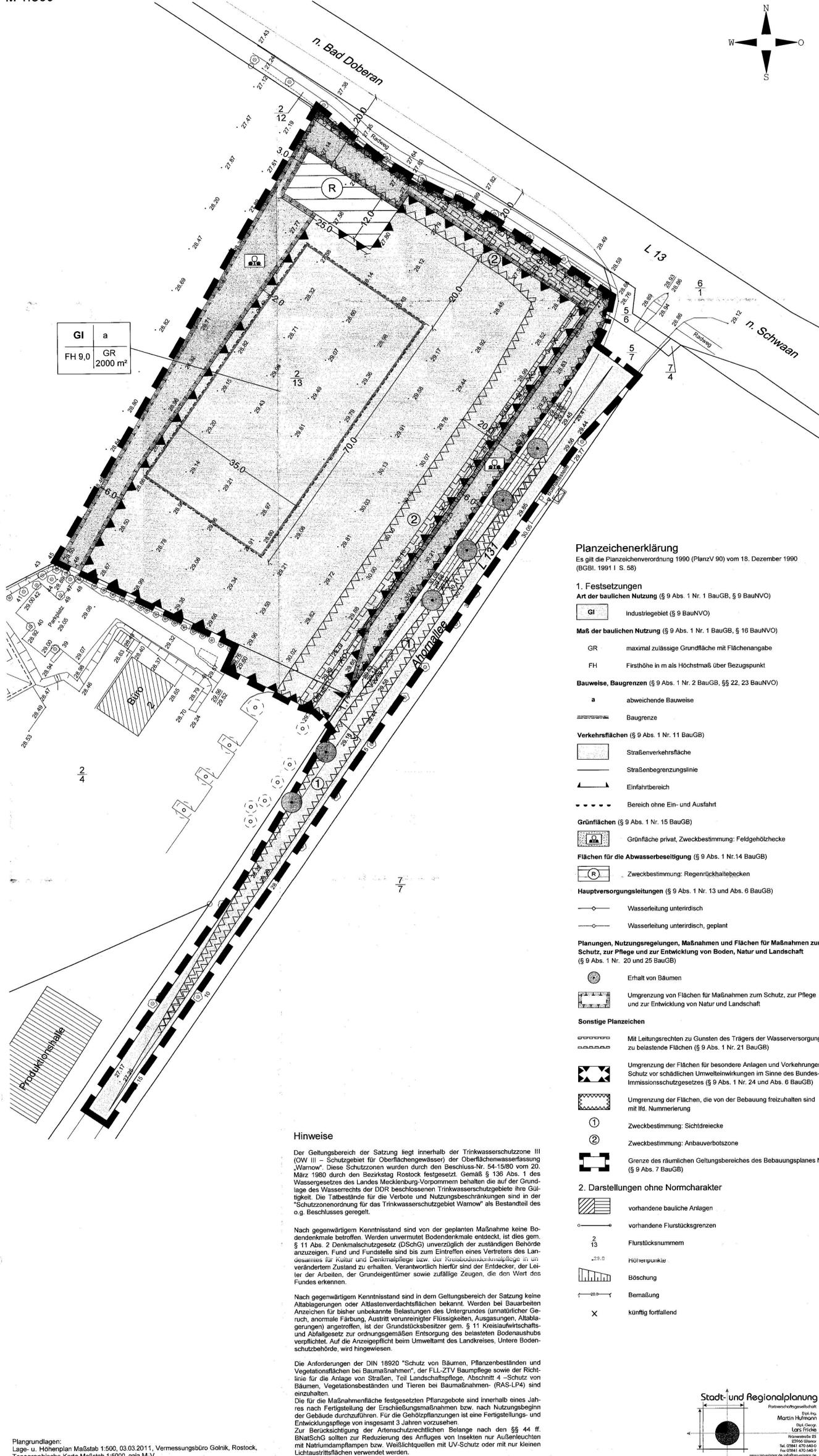
Entwurf

Bearbeitungsstand 06.08.2012

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Martin Hoffmann  
Dirk Siegel  
Lutz Fricke  
Nobendorfer Str.  
20964 Silsdorf  
Tel. 03841 470 6400  
Fax 03841 470 6409  
www.srp-satow.de, info@srp-satow.de

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



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 22.4.1999 (BGBl. I S. 456)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 9, 16 - 19 BauNVO)**
  - In dem festgesetzten Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Innerhalb des GI darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Lagerflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
  - Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 30,0 m ü.H.N. festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschnecken. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
  - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist vorhandener und zu erhaltender Baumbestand, der bis zu einer Höhe von 2,5 m astris zu halten ist.
  - Entlang der Landesstraße 13 und der Landesstraße 131 (Ahornallee) dürfen in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen, bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnungsverordnung nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Abs. 1 StVG-MV).
  - Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt zum Industriegebiet (Ein- und Ausfahrt) ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs in einer maximalen Ausdehnung von 10,0 m zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Löschwasserentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 15 BauGB)**
  - Die an der nordwestlichen Plangeietsgrenze anzulegende Hecke ist als Versickerungsmulde zu gestalten. Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln, z.T. in die Versickerungsmulde einzulassen und im Geländebereich des Bebauungsgebietes (Fassungsvolumen mind. 300 m³) zuzuführen. Von dort erfolgt die Ableitung in den nördlich verlaufenden Graben.
  - Das Regenrückhaltebecken ist für die Löschwasserentwässerung herzurichten. Die Sicherstellung des erforderlichen Löschwassers erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210 sowie eine Nachspeiseeinrichtung (z.B. Schwimmerschallung) aus dem öffentlichen Wassernetz. Die Entnahmestelle ist so herzustellen, dass auch im Winter eine Löschwasserbereitstellung gesichert ist.
  - Vorhandene Drainageleitungen im Plangebiet sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 1a sowie § 202 BauGB)**
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geländebereich des Bebauungsgebietes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Die private Maßnahmenfläche „Feldgehölzhecke“ dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Entsprechung der Grünflächenstruktur anzulegenden Feldgehölzhecken (Pflanzung + Krautsaum) sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und beidseitig mit Krautsaumen zu versehen. In die Gehölzhecken sind - außerhalb der festgesetzten Leitungsrechte - heimische, standortgerechte, großkronige Laubbaumarten 1. Ordnung als Hochstämme mit einem Pflanzabstand von maximal 12 m zu pflanzen. Von diesem Pflanzabstand abweichend sind die Hochstämme in Heckenabschnitten mit bereits angrenzendem Baumbestand außerhalb der Maßnahmenfläche auf der Höhe von Lücken im Baumbestand zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind mit den in den Pflanzlisten unter Nr. 6.5 aufgeführten Pflanzenarten in den angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Jegliche Nutzung und Verriegelung der Grünflächen ist dauerhaft unzulässig. Die Maßnahmenfläche ist zu der nach Westen angrenzenden Ackerfläche sowie zu der von innen angrenzenden GI-Fläche gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
  - Sofort entlang der äußeren Grenzen der Maßnahmenfläche Zaune errichtet werden, sind diese mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierzu sind die in der Pflanzliste unter Teil B Text Nr. 6.3 aufgeführten Kletterpflanzen zu verwenden.
  - Alle unter Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind mit den in den folgenden Pflanzlisten aufgeführten Pflanzenarten in den jeweils genannten Mindestqualitäten auszuführen:

<b>Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen:</b>	<b>Pflanzliste für Kletterpflanzen:</b>
Acer campestre - Feldahorn	Parthenocissus tricuspidata - Dreilappiger Wilder Wein
Acer platanoides - Spalathorn	Rosa spec. - Kletterrosen
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn	Vitis vinifera - Echter Wein
Alnus glutinosa - Rotleite	Vitis rotifolia - Chinesischer Blaugraun
Betula pendula - Birke	
Carpinus betulus - Hainbuche	
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn	
Crataegus monogyna - Weißdorn	
Fagus sylvatica - Rotbuche	
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	
Halep domesticus - Holzapfel	
Pinus sylvestris - Kiefer	
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Salix caprea - Salweide	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Tilia vulgaris "Pallida" - Kaiserlinde	
Ulmus laevis - Flatterulme	
Ulmus minor - Feldulme	

## Planzeichenerklärung

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

- Festsetzungen**

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

  - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

  - GR maximal zulässige Grundfläche mit Flächenangabe
  - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze

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

  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

  - Grünfläche privat, Zweckbestimmung: Feldgehölzhecke

**Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

  - R Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

**Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

  - Wasserleitung unterirdisch
  - Wasserleitung unterirdisch, geplant

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

  - Erhalt von Bäumen
  - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen**

  - Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Wasserversorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit titl. Nummerierung
  - Zweckbestimmung: Sichtdreiecke
  - Zweckbestimmung: Anbauverbotzone
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Höhepunkte
  - Böschung
  - Bernaufung
  - künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO-MV) in der Fassung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom 29.11.2012 und mit Genehmigung des Landkreises Rostock folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer", begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Ahornallee (Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerverzinkerei und im Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 213, 214 und 517, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow am 31.03.2009 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.05.2009 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 15.04.2009 im Gemeindeforum Groß Bölow durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow am 31.03.2009 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Urmaßprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 13.09.2012 bis zum 14.09.2012 während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.09.2012 durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de und zu Beginn der Auslegung an den Schauflächen der Gemeinde vom 02.08.2012 bis zum 14.09.2012 bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.08.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 29.11.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 1.5. APR. 2013, Az.: 61/13, als rechtsverbindlich bescheinigt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.11.2012 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 2.6. APR. 2013, Az.: 61/13, bestätigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgelegt.
- Der Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de am 30.07.2013 und zusätzlich durch Aushang an den Schauflächen der Gemeinde vom 29.11.2012 bis zum 29.11.2013 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 30.07.2013 in Kraft getreten.

Satzung der Gemeinde Satow  
über den Bebauungsplan Nr. 15  
"Erweiterung Feuerverzinkerei Meyer"

begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Ahornallee (Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerverzinkerei und im Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 213, 214 und 517, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölow

Satzungsbeschluss

29.11.2012

