

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gerdshagen"

Teil A – Planzeichnung  
M 1 : 2000



- Planzeichenerklärung**
- Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
  - SO 1** Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: "Gutshausanlage"
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugruppen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Bauzeugs
  - Hauptfirstrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Kulturellen Zwecken dienen Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
  - Hausgarten, privat
  - naturnahe Hecke, privat
  - Parkanlage, privat
  - Spielfeld, öffentlich
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Bodendenkmal Kategorie 1, darf nicht verändert werden
  - Denkmal
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - vorhandene bauliche Anlagen - Katasterunterlage
  - vorhandene bauliche Anlagen - eigene Erhebungen
  - Gebäude aus Katasterunterlage - nicht mehr vorhanden
  - künftig fortfallend
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksummern
  - Bemahlung in m
  - Bezeichnung von Baufeldern
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- 3. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Trinkwasserschutzzone - Grundwasser GW IV

- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- 3. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

**3. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich BD 1 das Bodendenkmal "Befestigter Herrensitz Gerdshagen". Vor Beginn jeglicher, nur im Rahmen der sinnvollen Nutzung des Gutshauses zulässiger, Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher der 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 ehemalige Gutsanlage ist in der Denkmalliste des Landkreises Rostock als Denkmalbereich mit der Bezeichnung "Gutsanlage mit Gutshaus, Scheune, Pferdestall, Park" geführt. Alle Veränderungen an einer baulichen Anlage bzw. in den Freizeitanlagen innerhalb des dargestellten Bereichs bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 durch die zuständige Behörde. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzeldenkmale in der Denkmalliste. Auch hier bedürfen Veränderungen einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde (s.o.).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltschutz des Landkreises, Sachgebiet Altlastenmissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV für Grundwasser. Gemäß § 130 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWVG) sind die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Sofern bei Baumaßnahmen Erderschüsse erfolgen (z.B. für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies hat ebenso für notwendige Grundwasserentwässerungen während der Baumaßnahmen zu gelten.

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beteiligung von Geologen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf besonderer Nachweise, die die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden. Dieser Nachweis ist durch den Vorbericht der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Rodungsmaßnahmen vorzulegen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes 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 das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17 BauGB und §§ 1, 4, 11, 16 i. V. m. 18 BauNVO)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
    - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
    - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbetriebe allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
    - Die nach § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Gutshausanlage" dienen vorwiegend dem Wohnen, dem Fremdenverkehr sowie kulturellen Zwecken. Zulässig sind Wohnungen, Ferienwohnungen, Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke, Schank- und Speisestellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
    - Zur Nivellierung von Grundstücksflächen sind je Baugrundstück Aufschüttungen bis zu einem Maß von maximal 0,5 m und Abgrabungen bis einem Maß von max. 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind gemäß Punkt 8.9 zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).
    - Für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhen sowie anderer Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte des Baugrundstücks, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschieds gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
  - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit festgesetzter abweichender Bauweise ist die Errichtung von Einzelhäusern und Nebenanlagen mit einer Länge von maximal 16 m zulässig. Für Doppelausstattungen gilt eine maximale Länge von jeweils 10 m. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
    - Abweichend von den festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern sind in dem Wohngebiet WA 1 im Bestand auch Hausgruppen zulässig.
  - Mindestmaß für Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> haben.
  - Flächen für Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, § 14 BauNVO)
    - Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
    - In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 dürfen keine Nebengebäude und Garagen errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 maximal zwei Wohnungen zulässig.
  - Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25, § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 6 BauGB)
    - Das Geschützte Biotop BBR 10393, nördlicher Teil des Wassergrenns am Gutshaus (Flurstücke 88 u. 89, Flur 1, Gemarkung Gerdshagen), ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
    - Das Geschützte Biotop BBR 10393, Baumgruppe aus Ross-Kastanie und Stieleiche am Storchweg (Flurstück 95, Flur 1, Gemarkung Gerdshagen), ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
    - Bei Erdbauarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarsten Zustand zu erhalten und Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
    - Die Allen und einseitigen Baumreihen des Plangebietes sind als wertvolle, ortsbildend- und landschaftsprägende Elemente dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    - Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstammige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freilebende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 120 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x V, Stammumfang 16-18 cm geteilt, 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumstammqualität, mind. 2x v, 80-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Gemeinde.
    - Zum Aufbau einer neuen Allee an der Dorfstraße sind insgesamt mindestens 44 Bäume, Linden (Tilia spec.), der Pflanzqualität Hochstamm, 3x v, 16-20 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der festgesetzten Bäume können zugelassen werden.
    - Zum Ausgleich von Eingriffen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Teilfläche A) 7 Obstbäume und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilfläche B) 15 Obstbäume, jeweils Hochstamm, 2xv, mB, 10-12 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Innenhalb der naturnahen Hecken, die zum Ausgleich von Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 (Teilfläche A) und WA 1 (Teilfläche B) festgesetzt werden, sind ca. 80 % Sträucher einheimischer Arten wie Gemeinliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Gemeinlicher Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Bibernelle (Rosa pimpinellifolia), Wies-Rose (Rosa rubiginosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), mind. 2xv, 60-100 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.
    - Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Rasenflächen sind als extensive Rasenflächen zu gestalten. Innenhalb von Flächen, die mit Parkbäumen bestanden sind, sollen extensiv gepflegte Parkanlagen erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Einzelgehölze und Wildwuchs dürfen als Pflegemaßnahmen entnommen werden. Die Keingewässer innerhalb der privaten Grünflächen "Parkanlage" sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
    - Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist dauerhaft zu erhalten und als unbefestigte Rasenfläche zu pflegen.
    - Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
    - Für geschnittene Hecken sind im Plangebiet nur einheimische, standortgerechte Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Korneläule (Cornus mas), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) zulässig.
  - Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB LV M, § 86 LBauO MV)
    - Die Dächer der Hauptgebäude sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. In dem festgesetzten Sondergebiet SO 1 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung von 11° bis 18° zulässig. Zulässige Dachformen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Satteldächer und Krüppeldachformen sowie in den Sondergebieten SO 2 ausschließlich Satteldächer. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist ausschließlich ein Mansarddach zulässig. Bei Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind in allen Baugebieten abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.
    - Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder antrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Nebenanlagen und Garagen können auch mit abweichender Dachneigung ausgedeckt werden. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelfähigen Materialien zur Herstellung der Dächer, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, ist grundsätzlich nicht zulässig. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 sind als Dachneigung ausschließlich graue oder schwarze Dachbahnen sowie graues, vorbentertes Zinkblech zulässig.
    - Die Außenwände der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur als glatteputz Flächen oder als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk, auch in Verbindung mit echtem Fachwerk, auszubilden. Maximale ein Drittel der jeweiligen Fassadenfläche kann auch in Holz ausgeführt werden. In den Sondergebieten SO 1 sind nur glatteputz Fassaden zulässig. Für verputzte Außenwände sind nur getrocknete Farben in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Weiß zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelfähigen Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkmotiven. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für Hauptgebäude und Nebenanlagen, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nur rote oder rotbraune Ziegel Fassaden zulässig.
    - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölheizkörper ist nicht zulässig.
    - Die Anbringung von Satellitenempfangsantennen ist nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
    - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung, mit einer begrünter Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.
    - Einfriedigungen sind zur Straßenseite nur als Latzenzaune mit vertikaler Latting bis zu einer Höhe von 1,25 m, als Sträucher oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen sind Mauern innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage, die vorhanden sind oder nach historischem Vorbild neu aufgebaut werden. Drähtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhöhen Hecke zulässig.
    - Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechsellichtenden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
    - Bei der Grundstücksnivellierung entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten.
    - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

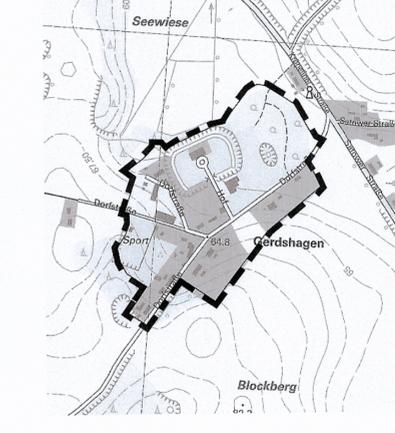
## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2005 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gerdshagen", umfassend die Ortslage von Gerdshagen südwestlich des Gutsparks, 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 28.05.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schaafeln der Gemeinde Satow erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.06.2014 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 16.06.2014 bis zum 18.07.2014 durch eine öffentliche Auslegung der Planung 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 05.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum an den Schaafeln der Gemeinde Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht hiergerecht 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 Schaafeln der Gemeinde Satow 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.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbericht, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, die nachverwendliche Flurstufe ist Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 21, 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. 21 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), A.z.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gerdshagen"

umfassend die Ortslage von Gerdshagen südwestlich des Gutsparks

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.06.2015

**Stadt- und Regionalplanung**

Planungsstellenleiter: Dr.-Ing. Moritz Hoffmann

Projektleiter: Ina-Christine Lohmann

Technische Zeichnerin: Laura Frick

Hilfskräfte: Ina-Christine Lohmann

Telefon: 03841 470 2040

Fax: 03841 470 2049

www.stadtrundregionalplanung.de