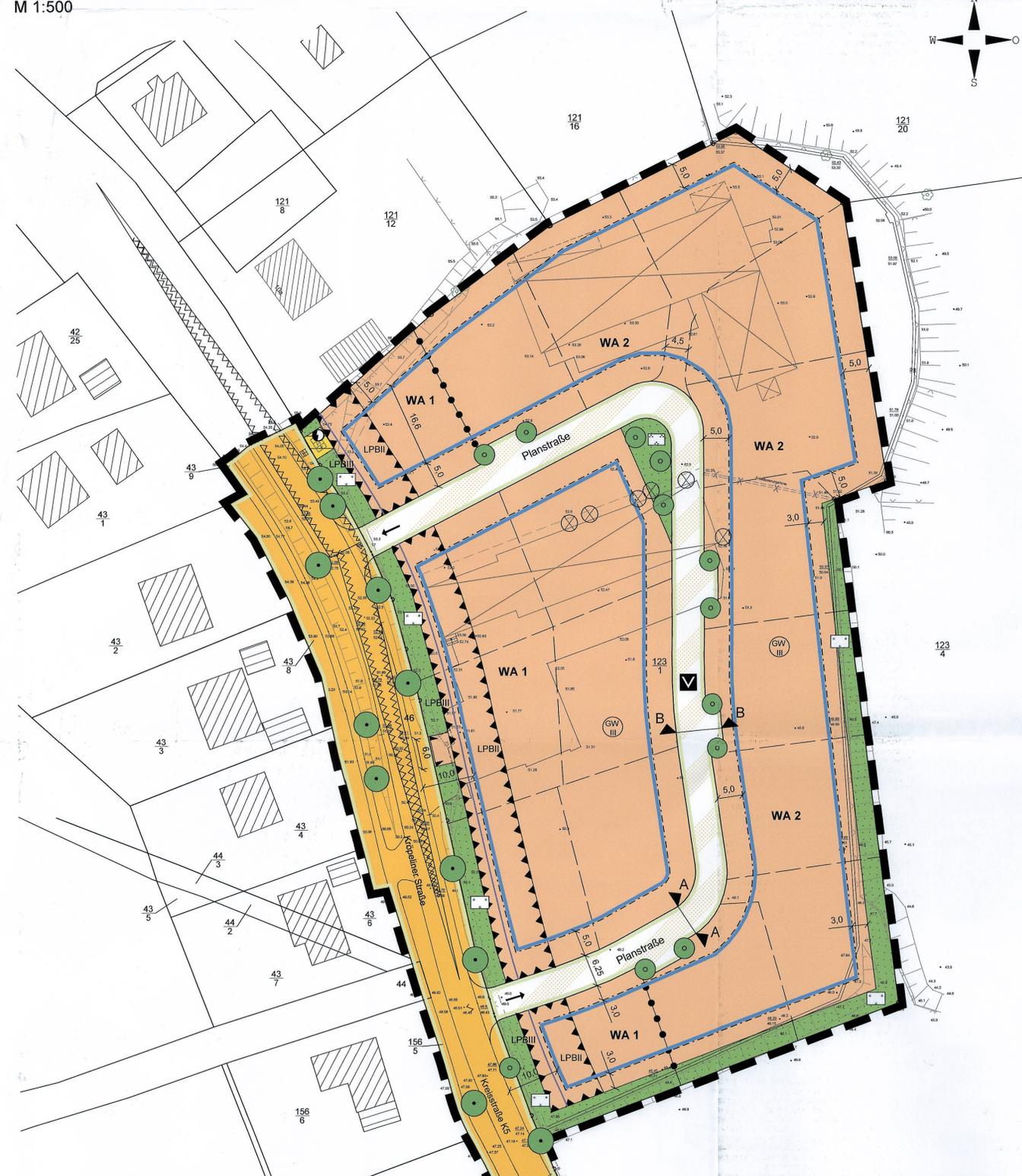


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wiesenbergblick"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



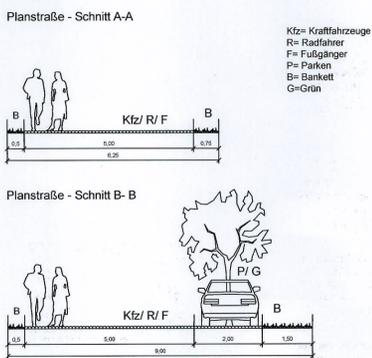
Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,30	FH _{max} 8,50 m
DN 22°-45°	
SD, WD, KWD	

WA 2	II o
GRZ 0,3	FH _{max} 8,50 m
I: DN 22°-45°	
II: DN 0°-25°	
I: SD, WD, KWD	

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, Stand: November 2012; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DEM-V; eigene Erhebungen

Empfohlene Straßenquerschnitte



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, § 4 BauNVO)

- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- DN zulässige Dachneigung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- Einfahrtbereich

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

- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Hausgarten, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

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 BauGB)
- Grenze zwischen Lärmpegelbereichen LPB I und LPB III
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- künftig fortfallend
- Bäume künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Böschung
- Bemaßung
- Straßenquerschnitte
- Zaun
- vorgeschlagene Fahrtrichtung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- künftig fortfallend
- Bäume künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Böschung
- Bemaßung
- Straßenquerschnitte
- Zaun
- vorgeschlagene Fahrtrichtung

Hinweise

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

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenverfärbungen zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige 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 Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) festgestellt, ist der Grundstücksbester gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

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

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 Bauzuteilungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsberichts- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt zu errichten.
- Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 550 m² je Einzelhaus und mindestens 400 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 und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Planstraße sowie der Kröpeliner Straße definiert.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den WA-Gebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Straßenzwische sind zulässig, wenn die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

6. 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)

- Innerhalb des Lärmpegelbereiches II sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich (dB (A))	Maßgeblicher Außenlärmschutz L _{W,ext} (dB)	
	Bewertetes Schalldämmmaß D _{min} (dB)	Außenlärmschutz R _{W,ext} (dB)
II	56-60	30

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

6.2 Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind auf der lärmzugewandten Gebäudeseite oder östlich der Grenze des Lärmpegelbereiches II anzuordnen.

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. 15 u. 25 BauGB)

- Im Plangebiet vorhandene Altanlagen sind vollständig zurückzubauen. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 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 Erwerb festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigung, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte sind zulässig. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Innerhalb der Planstraße sind acht Einzelbäume der Art Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul Scarlet'), Hochstamm, 3xv, SU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- An der Kröpeliner Straße ist ein Einzelbaum der Art Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Hochstamm, 3xv, SU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen sowie die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen unzulässig. Geländeausschüttungen im Bereich der vorhandenen Böschungen sind zulässig. Dabei ist der Geländeübergang zum Nachbargrundstück durch eine begründete Böschung herzustellen. Die Errichtung von Stützwänden oder Palisaden ist unzulässig. Zulässig ist die Errichtung einer maximal 1,00 m hohen Natursteinmauer.
- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig mit heimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Flächen ohne Bepflanzungen oder ohne Befestigungen sind als Landschaftsflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In der Parkanlage sind drei Stück Hochstämme der Arten Baum-Hasel (*Corylus colurna*), 3xv, SU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Grundstückzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugengitter, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

- In den festgesetzten WA-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 22° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0° bis 25°. Bei eingeschossiger Bauweise sind Dächer nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- Für Dachneigungen der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese Dächer bis 10° auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
- Die Errichtung von Blockhütten ist unzulässig.
- Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbönen auszuführen.
- Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksecken der Planstraße und an der Kröpeliner Straße maximal 1,20 m.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
- Werbekästen sind nur an der Stirnseite der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Es wird auf § 94 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Aufgrund des § 10 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 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wiesenbergblick" umfassend den ehemaligen Freizeitpark östlich der Kröpeliner Straße mit den Flurstücken 123/1 und 46 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Satow-Oberhagen, 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 29.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

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

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, 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 Baumst 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 Umwidmung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

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

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen 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 Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 27, 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. 27 wurde gebilligt.

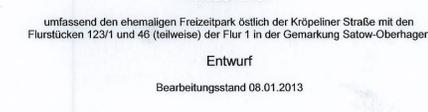
Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln 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 Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Die Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 27 "Wiesenbergblick"

umfassend den ehemaligen Freizeitpark östlich der Kröpeliner Straße mit den Flurstücken 123/1 und 46 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Satow-Oberhagen

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.01.2013

