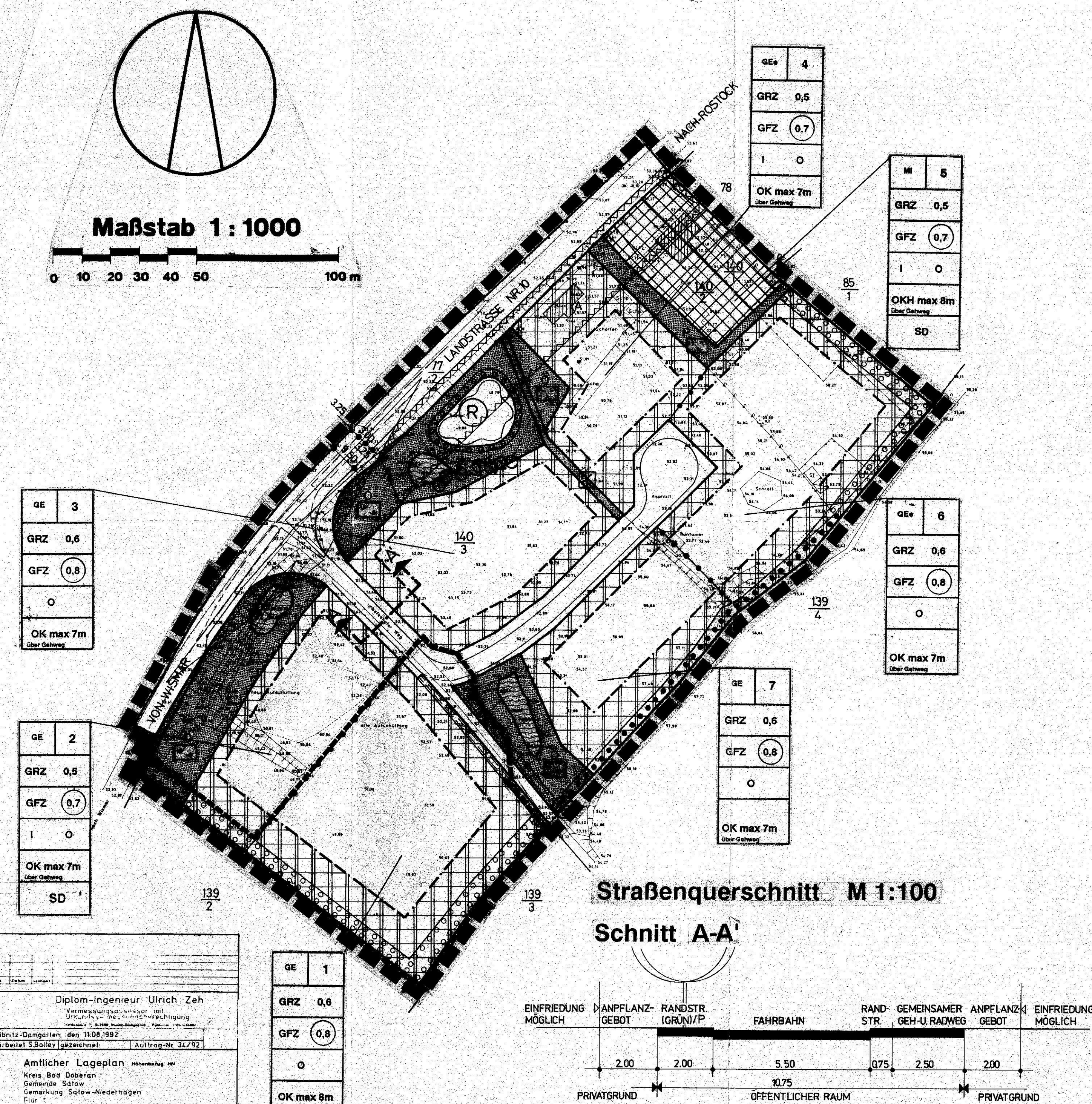


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

GEWERBEGEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SATOW SÜDLICH DER LANDSTRASSE NR. 10

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh
Verantwortlicher Ingenieur
Rabot-Dampfen, den 10.08.1997
Bearbeiter: S. Böttger (gezeichnet) Auftrags-Nr. 34/97
Amtlicher Lageplan
Kreis: Bad Döberan
Gemeinde: Satow
Flur: Flurstück 1/140/3
Satow B-Plan Nr. 2
Angewandte Ingenieurwissenschaften
und eigener öffentlicher Vermessung
ungeprüfter Vordruck

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)		
	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete	(§ 8 und §1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)
	Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung	(§ 8 und §1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	Geschosßflächenzahl als Höchstmaß	
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	OKmax 7m Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Gehweg (hier z.B. 7m)	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	gemeinsamer Fuß- und Radweg	

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	naturbelassene Grünflächen	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
	Wasserflächen	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Regenrückhaltebecken	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Erhaltung von Bäumen	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Flächen)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtfläche	
	Anbauverbotsfläche	
	Umgrenzung der Fläche, auf der die Satzung über den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Satow außer Kraft gesetzt ist	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN		
	vorhandene Höhe nach HN	
	Nummer des Stockwerkes	
	vorhandene Flurstücksgränze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Sichtdreieck	
	vorhandene hochbauliche Anlage	

Planverfasser
Bauleitplanung: APR
Architekten & Planer Roflock GmbH
Planungsbüro für Bauleitplanung, Baueingetragene und Bauleitplanung
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt: BDA & Stadtplaner: BDA, 51615-15-1-10
Bearbeiter: Ursula Schmidt
Stadtplaner
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-3500 Nidda 1, Tel.: 054219, Fax: 34727

TEIL B TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO
Das Baugebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet gemäß der Vorschrift § 8 BauNVO in Verbindung mit den besonderen Bestimmungen 1 bis 4:
1. Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 700 m² für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, sind in den Baugebieten 3 und 4 ausnahmsweise zulässig und sonst unzulässig.
2. Ausgeschlossen sind die nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgehen, ist grundsätzlich eingeschränkt und in der Regel nur nach Einzelantrag möglich. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
4. In allen Baugebieten des Baugebietes sind Betriebe und Anlagen mit Geräuschmissionen auszuschließen.
In den Baugebieten 4 und 6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zur Einordnung der in den Baugebieten 1, 2, 3 und 7 zulässigen Betriebe und Anlagen ist als Orientierungshilfe die Abstandstabelle 1990 des Abstandserlasses / Nordrhein-Westfalen zugrunde zu legen.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO
Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Innerhalb der Baugrenzen.
Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
Die angegebenen Grundflächenzahlen und Geschosßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Entlang der Landstraße Nr. 10 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20,00m unzulässig (A, Anbauverbotsfläche).

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante zulässig (S, Sichtfläche).

Die gekennzeichneten Flächen werden durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

5. Grünordnung
Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum sind in Breite von 2,00m auf dem privaten Grundstück diese Anpflanzungen vorzunehmen. Die Einfristung (Zäume) liegen dabei auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofil beachten).

Entlang der öffentlichen Straße besteht ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher von 2,00m Breite in Abstimmung mit den Übergängen und Zufahrten.

Die Bäume müssen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10cm gepflanzt werden.

Fassaden mit über 25,00m Länge erhalten selbstklimmende Begrünungen.
Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück werden begrünt. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mindestens 20% der jeweiligen Baugrundstücksfläche sind von über- und Unterbauung freizuhalten und intensiv zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 BauO).
Für alle Pflanzungen kommen standortgerechte heimische Arten von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen in Frage.

Die Anlage zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) ist so zu gestalten, daß sie einen Biotopcharakter entwickelt (Begrünung, Böschungserosion, Wasserstand). Dabei sind die Bepflanzungen des Amtes für Natur und Landschaftspflege des Kreises Bad Döberan zu beachten. Die vorhandenen Söle (geschützte Biotope lt. § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern) sind zu renaturieren.

6. Sonstige Festsetzungen
Die Grundstückszu- und abfahrten sind nur von der Erschließungsstraße und von dort nur außerhalb der Sichtdreiecke zulässig.

Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Deckbelägen auszuführen; Ausnahmen sind möglich für nachweislich stark beanspruchte Flächen des Verkehrs und der Lagerhaltung.

Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig.

Die Einfriedungen (2,00m innerhalb der Grundstücksfäche, hinter der Anpflanzung) dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie auf oder hinter der Baugrenze zu errichten.

Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen.
Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbenanstriche sind unzulässig.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodenkundliche für weitere Untersuchungen zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1997
Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 12.12.1997 bis zum 22.01.1998 erfolgt.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beauftragt worden.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.01.92 durchgeführt worden.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.03.1992 bis zum 02.04.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 02.03.1992 bis zum 02.04.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 09.11.1992 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurstückskarte in Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regelanträge können nicht abgelehnt werden.

Bad Döberan, 09.11.1992 Stempel des KV - Amtes Im Auftrag Schulow Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.02.1992 und 02.03.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (ZfH) geändert worden. (ZfH) (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 02.03.1992 bis zum 02.04.1992 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 02.03.1992 bis zum 02.04.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde 29.03.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.02.92 gebilligt.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit dem 11. März 1993 vom Landesministerium des Innern Mecklenburg-Vorpommern vom 11.03.1993 Az. 2 113/93 unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen und Hinfügung erteilt.

Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.03.1992 gebilligt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügen des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.03.1993 Az. 2 113/93 bestätigt.

Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

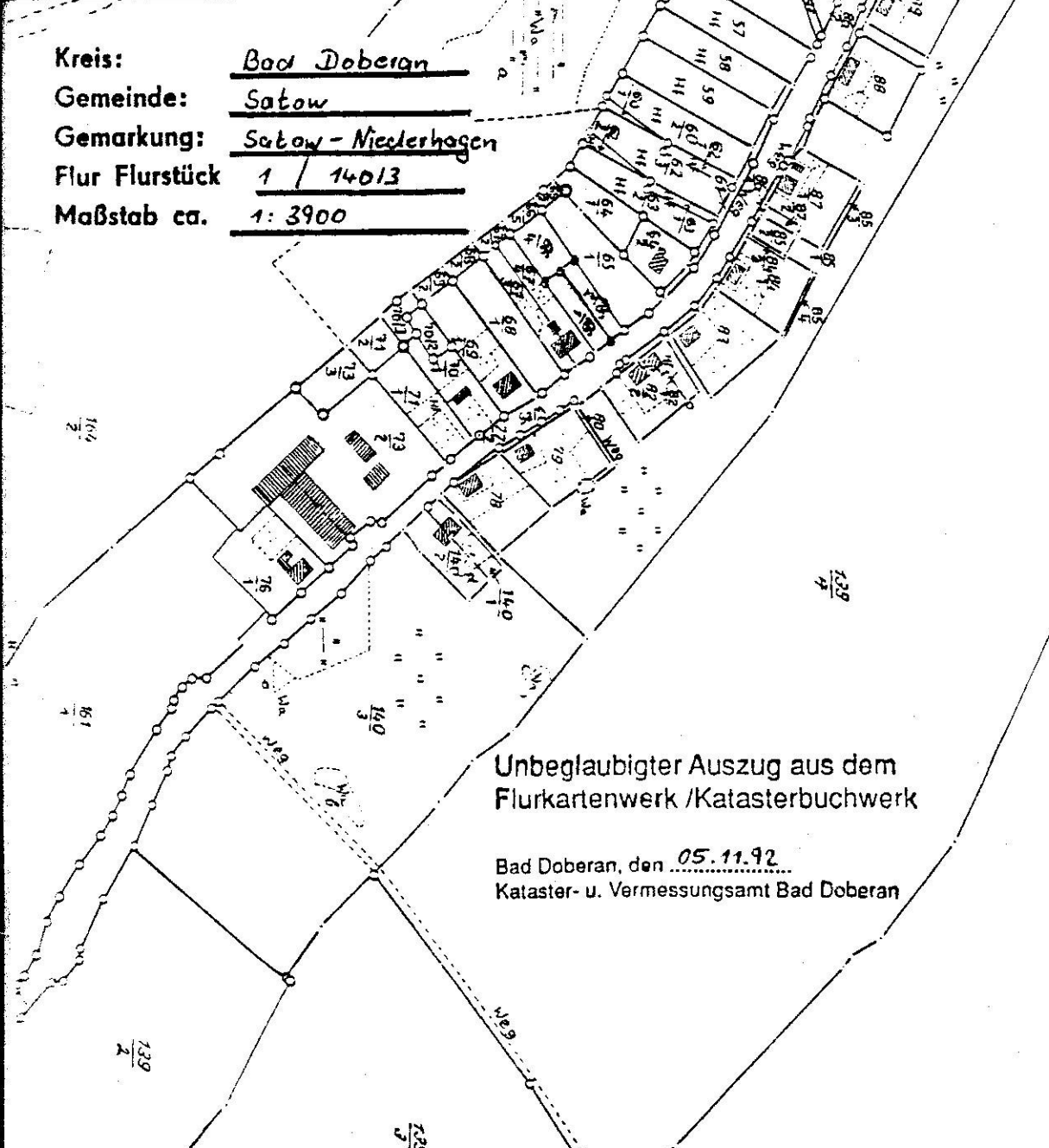
Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

Satow, 17.03.1993 (Siegelabdruck) Schulow Bürgermeister

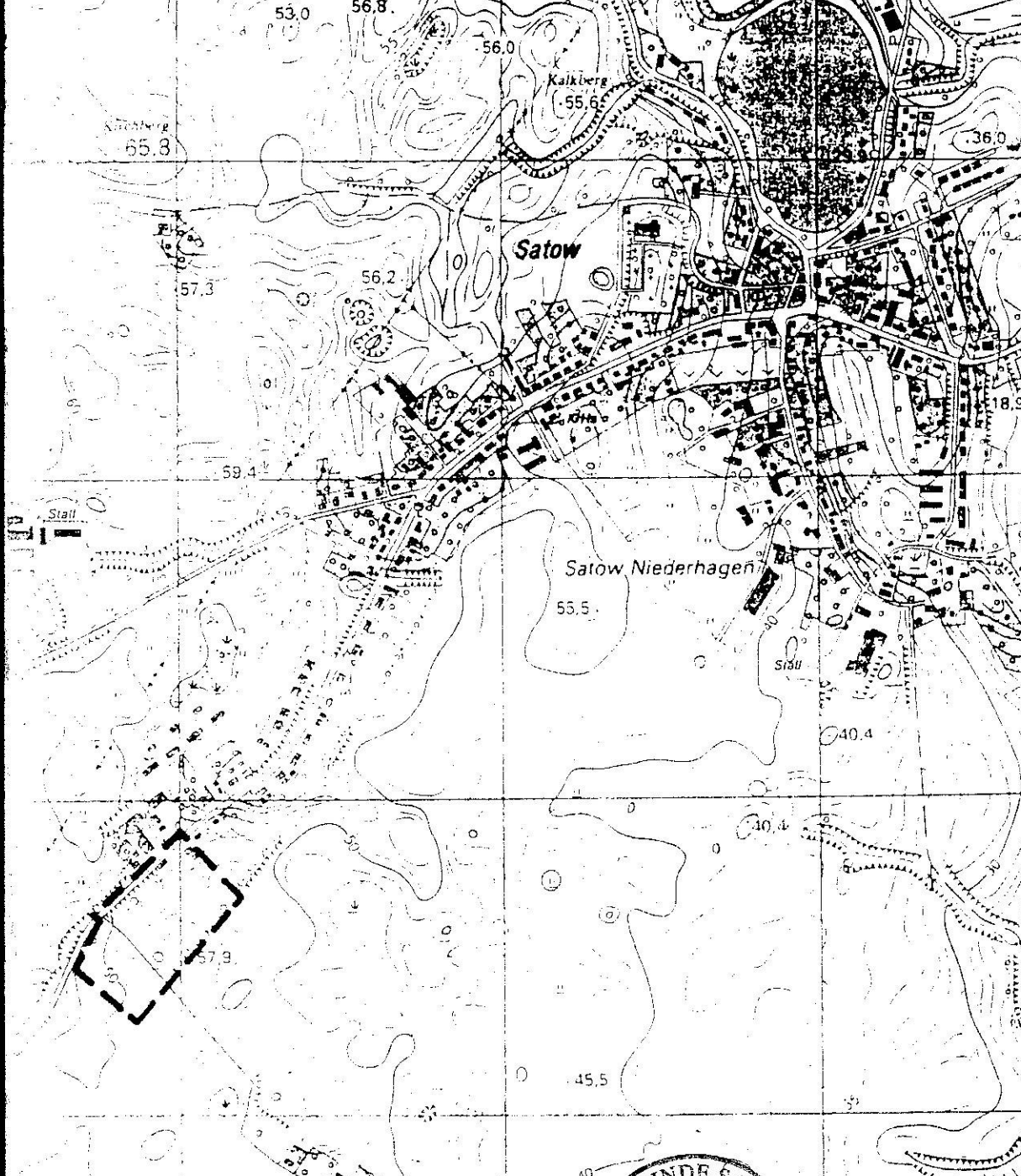
Satzung

DER GEMEINDE SATOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEWERBEGEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SATOW SÜDLICH DER LANDSTRASSE NR. 10

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2263) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 60 S. 829) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.03.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Satow, Februar 1997
ergänzt aufgrund der 2. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 2
Matthias Bürgermeister
Satow
Kreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 2
Für das
Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow
südlich der Landstraße Nr. 10
Schulow Bürgermeister

Satow, Oktober 1992
Satzung, April 1994
ergänzt aufgrund der vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 2
Schulow Bürgermeister