

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Büngerhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung (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 BauNVO)
- | WA 1 | I o |
|-----------|-----|
| GR 150 m² | ED |
| GR 100 m² | ED |
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | GR | II |
|---------|---------|
| GR | II |
| FH max. | FH max. |
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |

- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |
- Sonstige Planzeichen**
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- | o | ED | E | GH |
|---|----|---|----|
| o | ED | E | GH |
| o | ED | E | GH |

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 Vorkkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ sind zu beachten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltschaden des Landkreises, Untere Bundesbehörde, 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 Munitionsbereichsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, Stand: Mai 2016; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V, eigene Erhebungen

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m betragen. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt zu errichten.
- 1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schrittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäuhöhe. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.
- 1.4 Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb der WA-Gebiete ist je Einzelhaus eine Grundfläche von maximal 150 m² sowie je Doppelhaushälfte eine Grundfläche von maximal 100 m² zulässig.
- 3. 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. Bei der Berechnung der Baugrundstücksgröße ist neben der Wohngebietsfläche auch die zum Grundstück dazugehörige, festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ einzubeziehen.
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 4.1 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 Anomalie definiert.
- 4.2 Es sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Wohnbaugrundstück zu errichten.
- 4.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 5. 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.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenanzatzhöhe von über 2,00 m.
- 7. Flächen für Vorkkehrungen 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 Vorkkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A)) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{out} (dB) |
|------------------|--------------------------------------|--|
| III | 61 bis 65 | 35 |
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel 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.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b sowie § 202 BauGB)
- 8.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung, ein Gewächshaus und Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m².
- 8.2 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig zu gestalten. Der Bereich um das vorhandene Kleingewässer ist gestalterisch aufzuwerten. Hierzu sind die standortförmigen Gehölze wie Koniferen und Nadelgehölze zu entfernen und durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 8.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Spielfläche für Kleinkinder zu gestalten. Das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien zulässig sowie Aufenthaltsbereiche. Jedoch ist der Wurzelschutzbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) des vorhandenen gemäß § 18 NatSchAG MV geschützten Baumes zu beachten.
- 8.4 Die zum Erhalt festgesetzten Einzel- bzw. Alleebäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 8.5 Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 8.6 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 8.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdruckstarrer Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserpermeable Decke) herzustellen.
- 9. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- 9.1 Für die Hauptgebäude 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. Bei zweigeschossiger Bauweise sind darüber hinaus aus Flach- und Pultdächern zulässig.
- 9.2 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, vorverbletem Zinkblech zulässig. Dächer von Hauptgebäuden 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° Dachneigung auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
- 9.3 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.
- 9.4 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorläuschen, ist unzulässig.
- 9.5 Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.
- 9.6 Drahtzaune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraße und an der Anomalie maximal 1,25 m.
- 9.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
- 9.8 Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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.
- 9.9 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

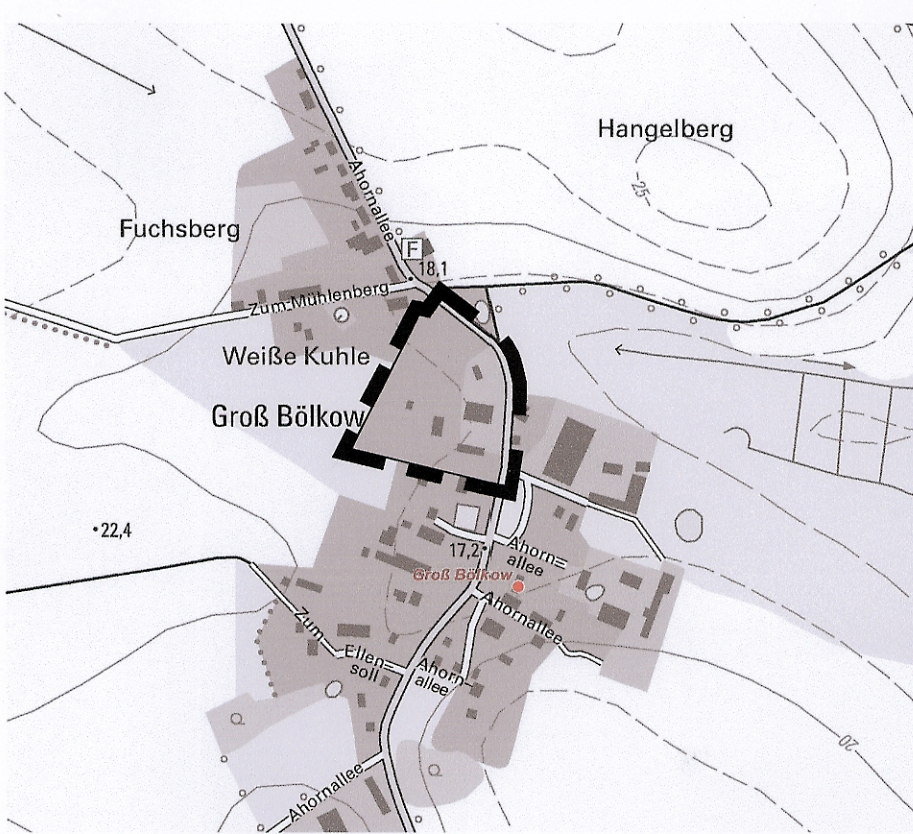
Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Am Büngerhof“, umfassend den ehemaligen Bauernhof westlich der Anomalie mit den Flurstücken 98 und 35 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Groß Bölkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln der Gemeinde Satow erfolgt.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung 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 unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
5. 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) Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
-, den (Siegel)
7. 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) Der Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan Nr. 30, 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. 30 wurde gebilligt.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister
10. 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 unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schauafeln 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Büngerhof"

umfassend den ehemaligen Bauernhof westlich der Anomalie mit den Flurstücken 98 und 35 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Groß Bölkow

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.07.2016

