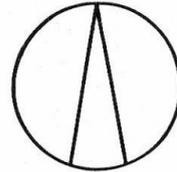


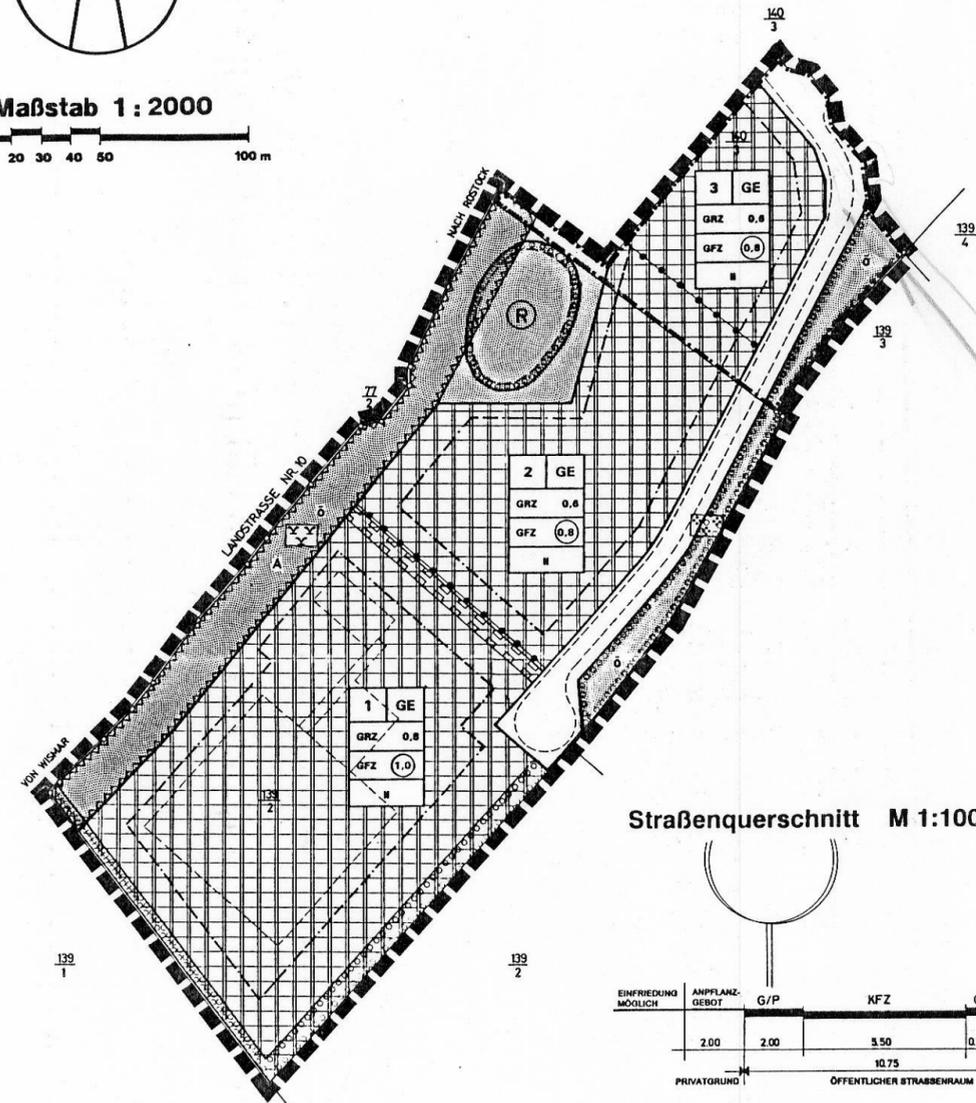
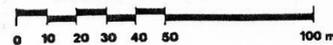
SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DIE ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SATOW SÜDLICH DER LANDSTRASSE NR. 10

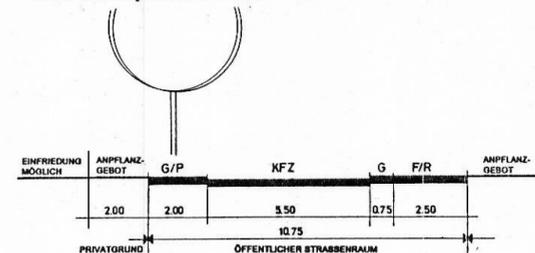
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:2000



Straßenquerschnitt M 1:100



G = Grünstreifen
F/R = Fußgänger und Radfahrer
G/P = Grün und Parken im Wechsel
KFZ = Kraftfahrzeuge

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

GE Gewerbegebiete (§ 8 und § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

--- Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

□ Straßenverkehrsfächen

□ Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen

○ öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

□ naturbellassene Grünfläche

□ Feldgehölzhecke

○ Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN 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. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

□ bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende 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)

A Anbauverbotsfläche

□ Umgrenzung von Flächen, auf denen die Satzung über den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde 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

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

1 Nummer des Baufeldes

□ vorhandene Flurstücksgrenze

□ Flurstücksbezeichnung

□ unverbindliche Vormerkungen

APR Architekten & Planer Rostock GmbH, Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt und Stadtplaner
BHN 814-913-1 und 814-913-1-1
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 19055 Rostock, Tel. 0381 45 58 58 Fax 0381 34727

TEIL B

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 3:

1. Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
Unzulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2. Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
(§ 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 Einzelprüfung möglich. Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden.
(§ 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 Geschossflächenzahlen 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).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Baufeld 1 ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Erschließungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

6. Grünordnung

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum sind in Breite von 2,00m auf dem privaten Grundstück diese Anpflanzungen vorzunehmen. Die Einfriedung (Zäune) legen dabei auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofil) beachten.

Entlang der öffentlichen Straße besteht ein Anpflanzgebot 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 selbstbildende 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 Baugrundstückfläche 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, Böschungswinkel, Wasserstapel). Dabei sind die Bauaufforderungen des Amtes für Natur und Landschaftspflege des Kreises Bad Doberan zu beachten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Landstraße Nr. 10 ist mit Naturrasen anzubauen. Als Pflegemaßnahme ist eine einmalige Mahd im Jahr einzuplanen.

Die Grünfläche ist entlang der Landstraße locker mit Weiden (Salix alba) zu bepflanzen, die als Kopfwäldchen auszubilden sind.

Für die entlang des Geltungsbereichs des B-Plans zu pflanzende Hecke sind standortgerechte, einheimische Gehölze wie z. B. Hasel, Schlehe, Weißdorn und Hundsrösche zu verwenden.

7. Sonstige Festsetzungen

Die Grundstückszu- und Abfahrten sind nur von der Erschließungsstraße aus zulässig.

Alle befestigten Flächen sind mit verankerungsfähigen Deckschichten 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 Stätte der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig.

Die Einfriedungen (2,00m innerhalb der Grundstückfläche, 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. Die Landschaft beeinträchtigende Farbenstriche sind unzulässig.

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

Das Planungsgelände liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow und in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow".

Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf folgende Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen:

- Schutzgebiete für Seen (Technische Regeln Arbeitsblatt W 103, Februar 1975)

- Diese Arbeitsblätter sind ergänzend für Oberflächenwasserschutzgebiete anzuwenden.

Zusätzlich ist auf § 136 des Landeswassergesetzes vom 30. 11. 1992 (GVO Bl. Nr. V S. 869) zu verweisen, wonach die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02. 07. 1992 (GBl. DDR I. S. 467) (sowie eventuell nach früheren wasserrechtlichen Vorschriften) festgelegten Schutzgebiete bestehen bleiben.

Dieser B-Plan setzt die Satzung der Gemeinde Satow über den B-Plan Nr. 2 auf der durch eine Strichpunktlinie umgrenzten Fläche außer Kraft.

TEXT

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsauftrages der Gemeindevertretung vom ...

Die ursprüngliche Bekanntmachung des Auftragsauftrages ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafel vom ... bis zum ... erfolgt.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow 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, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

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

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... und ... um Angabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

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

Satow, (Siegelabdruck) Schütow 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 ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der in der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans im Hinblick auf die rechtserheblichen Punkte im Abschnitt 11 ...

Bad Doberan, (Siegelabdruck) Im Auftrag des RV - Amtes

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

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 6) geändert worden. Dieser haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und angelegten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

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

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekämpfenden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... beseitigt.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

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

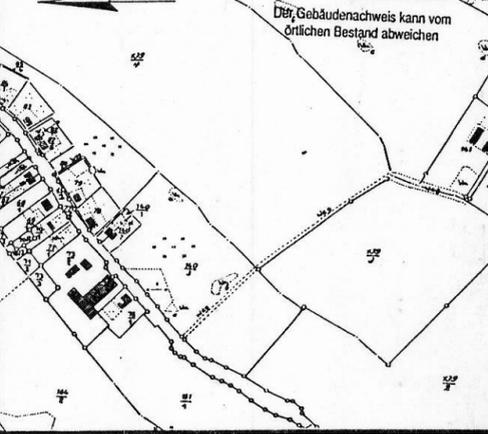
Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie 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 in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Fälligkeit der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 218 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erdscheit von Entscheidungsgesprächen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Satow, (Siegelabdruck) Schütow Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 928) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom ... 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für die Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unabhängiger Auszug aus dem Flurkartenwerk / Katasterbuchwerk
Kreis: Bad Doberan
Gemeinde: Satow
Flur Flurstück: 4 / 2001
Maßstab ca. 1:2000



Übersichtsplan M 1:10 000



Satow

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3 Entwurf

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10

Satow, September 1993

Schütow
Bürgermeister

