

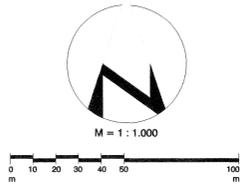
SATZUNG der GEMEINDE SATOW über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 - 1. Abschnitt

- Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße Nr. 10 und östlich der Landesstraße Nr. 11-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung der Neukonzeption vom 06.05.1998 (GS M/V Gl. Nr. 2130-3 S. 488) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom 22.08.2002 und der Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - Erweiterung des Gewerbegebietes (1. Abschnitt) - am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße 10 und östlich der Landesstraße 11 - , bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

GE 2
GRZ 0,8
H 15 m
a

GE 1
GRZ 0,8
H 15 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bepflanzung von Grünflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 46), sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baufelder und die Darstellung des Flurstücks (Flurstücksverordnung 1990 (Flurst. 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 24).

Planzeichen Erklärung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauVO)

GRZ Grundflächenzahl

H Höhe der Gebäude als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoss

BAUWEISE, BAUINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

a abweichende Bauweise

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung

Grünflächen

TEIL B

TEXT

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauVO)

Das Baugelände wird festgesetzt als Gewerbegebiet gemäß der Vorschrift § 8 BauVO in Verbindung mit den besonderen Bestimmungen 1 bis 3.

1. Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche über 1.000 m².

Unzulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsfächen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt.

2. Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVO zulässigen Ausnahmen:

Anlagen für soziale, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)

3. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung hinsichtlich wesentlicher Schutzbestimmungen zugelassen werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO)

NEBENANLAGEN (§ 14 BauVO)

4. Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 innerhalb der Baugrenzen.

Von den nach Abs. 2 ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind fernwärmetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauVO)

5. Die angegebenen Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

6. Die festgesetzte max. Höhe der Gebäude bezieht sich auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 1 Abs. 1 BauVO).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu 0,50 m über dem mittleren Höhenniveau der dem Baugrundstück für die Erschließung zugeordneten Verkehrsfläche liegen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauVO)

7. Im Baufeld 2 darf an der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze zum Grundstück 139/5 ohne Grenzabstand gebaut werden.

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Entlang der Landesstraße Nr. 10 sind bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung im Abstand von bis zu 20,00 m unzulässig (Anbauverbotfläche).

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Die gekennzeichnete Fläche ist durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

GRÜNDORNDUNG (§ 9 Abs. 1 Pkt. 15, 20 und 23a BauGB)

10. Der Grundstücken nordwestlich des Baufeldes 1 darf auf einer Länge von insgesamt 20 m durch Zufahrten unterbrochen werden.

11. Entlang der Grenzen der Baufelder zu Landschaft ist eine 5m bzw. 7m breite dreireihige bzw. vierreihige Grünhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanztafel anzulegen. Der Baumanteil soll 4 % betragen. Die Pflanzanzahl zwischen den Gehölzen beträgt 1,50 m. Die Einfluchtungen (Zaune) der Grundstücke sind nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite zulässig.

Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 10-15 cm.

12. Am nordöstlichen Rand des Bebauungsgebietes ist ein Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanztafel anzulegen. Das Gehölz ist zu entleeren. Dabei darf die Mahd erst nach dem 1. Juli erfolgen. Die Ansaat erfolgt mit einer kräutlerreichen Rasensamenmischung entsprechend dem Standortverhältnissen.

Innerhalb der Weidenfläche sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 10-15 cm.

13. Mindestens 30 % der freier- und teilweisen Wandflächen baulicher Anlagen sind mit Grünflächen zu begrünen.

14. Auf der 2. Kuppe innerhalb der südöstlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturhafte Grünfläche“ sind jeweils 3 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 15-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

15. Um die 2 Kuppen werden Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemäß der Planzeichnung und Pflanztafel gepflanzt (Gesamtlanzahl 17).

16. Im Bereich der östlichen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind 7 Bäume der Art Birke (Betula pendula) und Schwarz-Ele (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 14-20 cm.

17. Die Flächen mit der Zweckbestimmung „naturhafte Grünfläche“ sind als extensive Wiesen mit Ausparung durch 1-2 mal jährliche Mahd anzulegen. Das Mägen ist zu entleeren. Dabei darf die Mahd erst nach dem 1. Juli erfolgen. Die Ansaat erfolgt mit einer kräutlerreichen Rasensamenmischung entsprechend dem Standortverhältnissen.

Innerhalb der Wiesenfläche sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 10-15 cm.

18. Innerhalb des gesamten Bereiches der südwestlichen und südöstlichen Grünflächen zum Umfang sind 4 Gehölzgruppen mit aus der Pflanztafel zu entnehmenen Gehölzen zu pflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 10-15 cm.

19. Bei identischen Neuanpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze zulässig, die aus der Pflanztafel zu entnehmen sind:

Pflanztafel:

Gehölze für die Feldgehölzhecke/Gehölzgruppen

Baumarten

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Strahläule

Winter-Linde

Strahläule

Schlehe

Waldahorn

Rohlen

Pflaumenblende

Hassel

Schneeball

Hunds-Rose

Schneeball

Rosa canina

Baumarten für die Bepflanzung der Kuppenbereiche

Stiel-Eiche

Trauben-Eiche

Holz-Äpfel

Gemeine Birne

Vogel-Kirsche

Baumarten für die Bepflanzung des Senkenbereichs/Verorgungsfläche

Stiel-Eiche

Erle

Birke

Baumarten für die Bepflanzung des Kleingewässers

Kopff- oder Silberweide

Schwarzle

Klettergehölze

Elau

Wilder Wein

Immergrüne Kriechpflanze

Waldrebe

Schling-Kletterpflanze

Gelbblät

Hedera helix

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Eonymus fortunei var. radicans

Clematis vitalba

Fallopia aubertii

Lonicera x heckrottii

Prunus avium

Quercus robur

Quercus petraea

Malus sylvestris

Pyrus communis

Prunus avium

Quercus robur

Alnus glutinosa

Betula pendula

Sax. alba

Alnus glutinosa

GESTALTUNGSRECHTE nach § 86 LBAuO

1. Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

HINWEISE:

A: Aufgrund des § 15 i. V. m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Aufgaben erfüllt:

Im Planungsbereich sind Bodendenkmale, deren Veränderung oder Smalung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalforschung rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Die erdennahen Arbeitsschritte der Baumaßnahmen sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus sind im weiteren Planungsbereich während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).

Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

B: Die gesamte Fläche des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow für Oberflächengewässer und der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Satow für Grundwasser.

Aufgrund der Lage in den Trinkwasserschutzzonen sind die Verlehrs- und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzzoneordnung für die Trinkwasserschutzzone Warnow vom 27. 03. 1980 und in der TCS 43 450/20 und 06 des Jahres 1986 sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Bezüglich des Grundwasser-schutzes sind die Bestimmungen mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 101, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser, Ausgabe 1995, abzugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.1999

Satow, 18.08.2002 (Stiglebdruck) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 2 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.04.2001 durchgeführt.

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Satow, (Stiglebdruck) 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 14.05.2002 bis zum 14.05.2002 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Antriebs Mitteilungsblatt für den Amt Satow vom 30.03.2002 örtlich bekannt gemacht worden.

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 14.08.2002 wird als nicht dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der Vorgesetzten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Verfall; daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:3900 vorliegt. Pflanztafelangaben können nicht abgelesen werden.

Kühlungsborn, den 14.08.2002 (Stiglebdruck) Obv

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

9. Um die 2 Kuppen werden Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemäß der Planzeichnung und Pflanztafel gepflanzt (Gesamtlanzahl 17).

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.2002 gebilligt.

Satow, (Stiglebdruck) Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan wurde am 22.08.2002, wurde während der Jahre Rechtsverfahren und rechtskräftig Mängel vorliegen.

Satow, 09.01.2003 (Stiglebdruck) Bürgermeister

12. Die Rechtsverletzungen wurden durch den scheidungsantrags Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.01.2003 beseitigt.