

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt

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

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

**GE 2** Gewerbegebiet mit lfd. Nummerierung laut Ursprungsplan (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

**GRZ** zulässige Grundflächenzahl  
**H** Höhe der Gebäude als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden

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

**a** abweichende Bauweise  
Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

naturnahe Grünflächen, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

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

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke, der Gemeinde sowie der Träger der Ver- und Entsorgung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bemaßung

Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü.HN

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 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 18.4.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, gelegen im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße 10 und östlich der Landesstraße 11, umfassend die Flurstücke 139/28, 139/35, 139/37, 139/38, 139/39 und 139/40 Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauuntersverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBAuO M-V)

Inhalt des Bebauungsplanes ist eine Vergrößerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken sowie eine Verschiebung von Grünflächen und gewerblichen Bauflächen mit einer entsprechenden Anpassung der Baugrenzen und der anzupflanzenden Hecken, auch in Anpassung an vorgenommene Grundstücksteilungen. Außerdem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen und eine ursprünglich innerhalb der Grünfläche verlaufende, unterirdische Trasse einer Regenwasserleitung entfällt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt - sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiterhin fort.

### Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde möglich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs; § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalfürsorge 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow für Oberflächengewässer sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1980 und in der TGL 43 850/02 und /06 des Jahres 1986 sowie der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:  
Teilungsvermessung Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Maßstab 1:1000, 2007;  
Flurkartenauszug Bauamt Satow, Okt. 2008; Höhenangaben aus Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Jan. 2001; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
Martin Hüfmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricke  
Möckelburger Straße 32  
12906 Ullensande  
Tel. 03941-28 75 97/-98  
Fax 03941-28 75 99  
www.stad-und-regionalplanung.de  
info.stad-regionalplanung@online.de

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.12.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt - in der Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.01.2009 bis zum 12.02.2009 während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umwel-prüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder-mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 31.12.2008 durch Veröffentli-chung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 13.01.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

Der katastrmäßige Bestand am 13.01.2009 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 22.06.2009 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.05.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

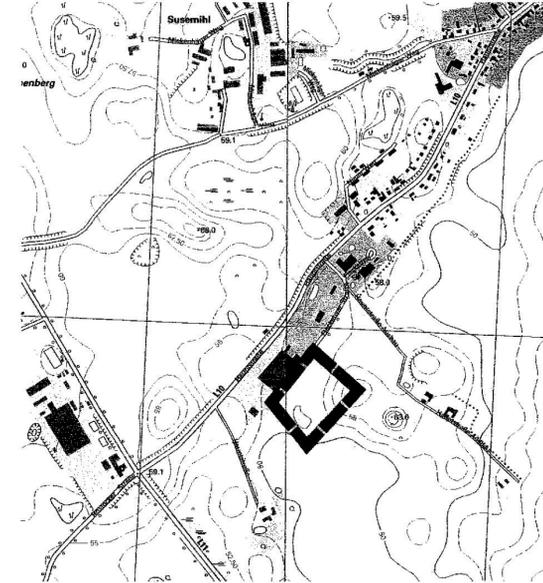
Die Satzung über der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefer-tigt.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Aus-kunft zu erhalten ist, sind am 28.05.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gel-tendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Män-geln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fällig-keit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen wor-den. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.05.2009 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 02. Juni 2009 (Siegel) Dr. E. Kischel 1. stellv. Bürgermeister

### Übersichtsplan



### SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 - 1. ABSCHNITT

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

Satzungsbeschluss

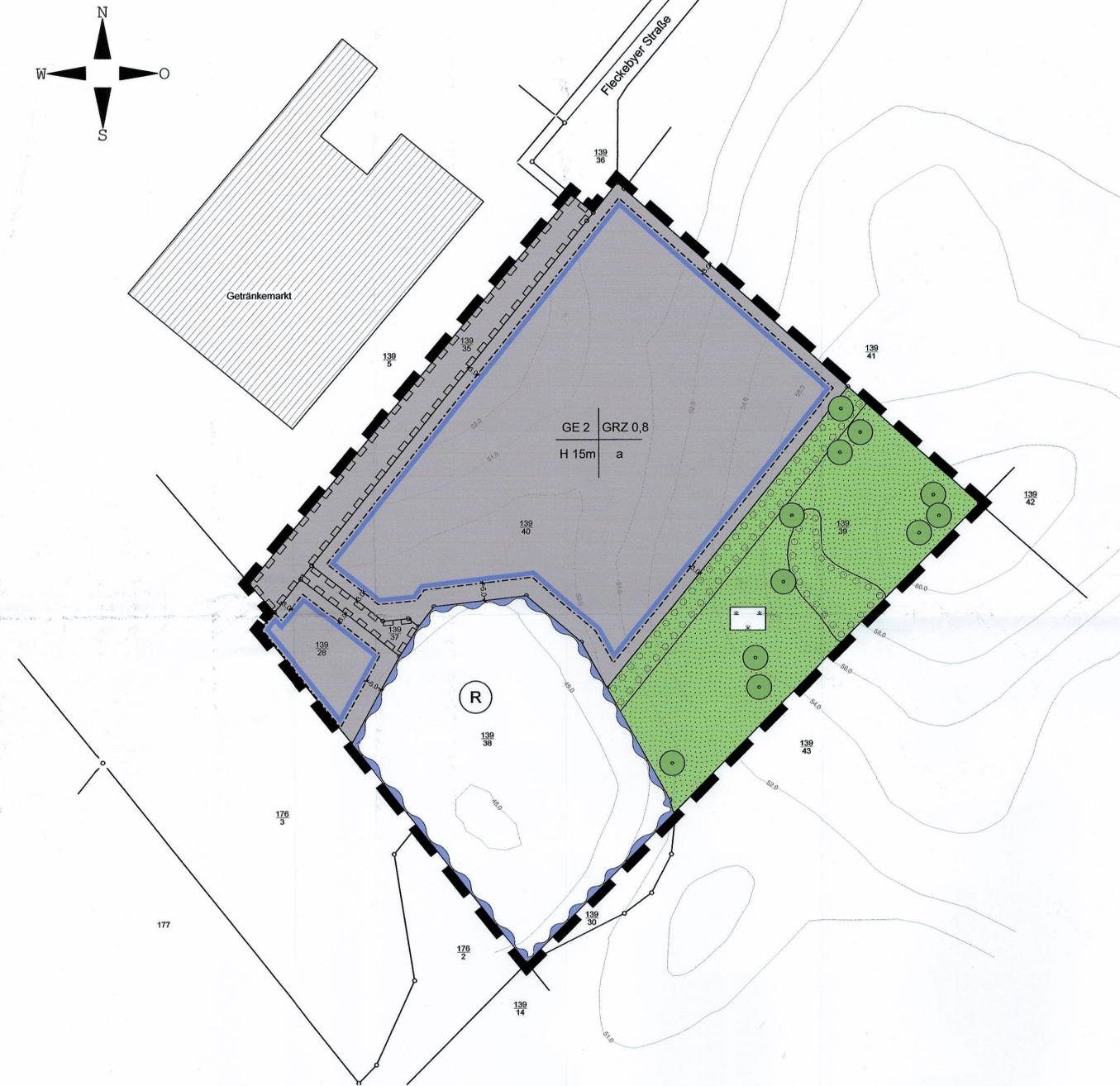
28.05.2009

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt

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

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- 1. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GE 2 Gewerbegebiet mit lfd. Nummerierung laut Ursprungsplan (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)
- GRZ zulässige Grundflächenzahl
  - H Höhe der Gebäude als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- naturnahe Grünflächen, öffentlich
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke, der Gemeinde sowie der Träger der Ver- und Entsorgung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung
- Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü.HN

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 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 (LBAO 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 Gemeindevertretung Satow vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt - gelegen im Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße 10 und östlich der Landesstraße 11, umfassend die Flurstücke 139/28, 139/35, 139/37, 139/38, 139/39 und 139/40, Flur 1, Gemarkung Satow-Niederhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauzonungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBAO M-V)

Inhalt des Bebauungsplanes ist eine Vergrößerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken sowie eine Verschiebung von Grünflächen und gewerblichen Bauflächen mit einer entsprechenden Anpassung der Baugrenzen und der anzupflanzenden Hecken, auch in Anpassung an vorgenommene Grundstücksteilungen. Außerdem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen und eine ursprünglich innerhalb der Grünfläche verlaufende, unterirdische Trasse einer Regenwasserleitung entfernt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt - sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiterhin fort.

### Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde möglich. Vor Beginn jeglicher Erdbauarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs; § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalfürsorge 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow für Oberflächengewässer sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow für Grundwasser. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1980 und in der TGL 43 850/02 und /06 des Jahres 1986 sowie der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:  
Teilungsvermessung Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Maßstab 1:1000, 2007; Flurkartenauszug Bauamt Satow, Okt. 2008; Höhenangaben aus Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Jan. 2001; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin, eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl. Ing.  
Martin Hufmann  
Dipl. Geogr.  
Lars Fricke  
Mecklenburger Straße 32  
21504 Ullersruh  
Tel. 03841-98 75 97/98  
Fax 03841-98 75 99  
www.stadt-und-regionalplanung.de

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im örtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den ..... Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt - mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den ..... Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13 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 jeder 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 Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den ..... Die Bürgermeisterin

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 § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den ..... Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand 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 ..... Öffentlich bestellter Vermesser

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 ..... Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

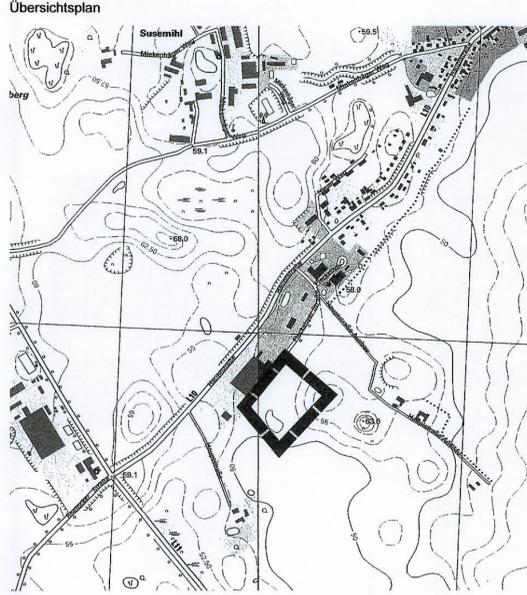
Gemeinde Satow, den ..... Die Bürgermeisterin

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. Abschnitt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den ..... Die Bürgermeisterin

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 ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt 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 ..... Die Bürgermeisterin



SATZUNG DER GEMEINDE SATOW  
über die  
**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 - 1. ABSCHNITT**  
Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße 10 und östlich der Landesstraße 11  
Entwurf  
Bearbeitungsstand 27.11.2008

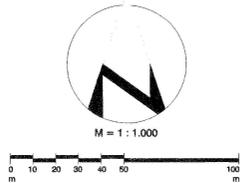
# SATZUNG der GEMEINDE SATOW über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 - 1. Abschnitt

- 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 § 88 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 Vereinbarung über die deutsche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsplanung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung von Vorschriften und der Ausweisung und Bereinigung von Vorläufersystemen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 46), sowie die Vereinbarung über die Ausweisung der Baubereiche und die Darstellung des Flurstücks (Flurstücksverzeichnis 1990, Flurst. Nr. 1) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 24).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage  
I. FESTSETZUNGEN  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)  
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
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 BauNVO)  
Baugrenze  
a abweichende Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserabfuhr sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:  
Abwasser (hier: Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

Zweckbestimmung:  
naturnaher Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER  
vorhandene Höhe nach HN/Höhenlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorgesehener Radweg

mögliche Trasse der Regenwasserleitung (verlegte Vorflut)

Art der baulichen Nutzung Nummer des Baufeldes Nutzungsschablone

maximale Gebäuhöhe

## TEIL B

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)  
Das Baugelände 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 Verkaufsfäche über 1.000 m<sup>2</sup>.  
Unzulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsfächen der im Gewerbegebiet angeordneten Einzelhandels- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe handelt.

2. Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen.  
Anlagen für kulturelle, soziale, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)  
4. Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 innerhalb der Baugrenzen.  
Vor den nach Abs. 2 ausnahmsweise zugelassen Anlagen sind fernwärmetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
5. Die angegebenen Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.  
6. Die festgesetzte max. Höhe der Gebäude bezieht sich auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens (§ 1 Abs. 1 BauNVO).  
Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf bis zu 0,50 m über dem mittleren Höhenniveau der dem Baugrundstück für die Errichtung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
7. Im Baufeld 2 darf an der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze zum Grundstück 139/9 ohne Grenzabstände 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.

GRÜNRÜNDUNG (§ 9 Abs. 1 Pkt. 15, 20 und 25a) BauGB)  
10. Der Grünflächenanteil nordwestlich des Baufeldes 1 darf auf einer Länge von insgesamt 20 m durch Zufahrten unterbrochen werden.

11. Entlang der Grenzen der Baufelder zur Landschaft ist eine 5m bzw. 7m breite dreireihige bzw. vierreihige Flurhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Planzeichnung anzulegen. Der Baumanteil soll 4 % betragen. Die Pflanzabstände zwischen den Gehölzen betragen 1,50 m. Die Einfriedungen (Zaune) der Grundstücke sind nur auf dem Grundstück gegenüber der Seite zulässig.  
Als Mindestqualität sind zu verwenden: veredelte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stumpf mit einem Stammumfang von 16-18 cm.

12. Am nordöstlichen Rand des Bebauungsgebietes ist ein Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Im Inneren Bereich sind vierreihig Bäume (Gesamt: 16 Stück) anzulegen. Der Rand wird mit Sträuchern als Baum ausgebildet. Als Mindestqualität sind zu verwenden: veredelte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stumpf mit einem Stammumfang von 16-18 cm.

13. Auf den 2 Kuppen innerhalb der südöstlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher 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.

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

15. Im Bereich der beiden Versorgungsflächen 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 Stumpf mit einem Stammumfang von 14-16 cm.

16. Die Flächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Grünfläche“ sind als extensive Wiesen mit Ausgestaltung durch 1-2 mal jährliche Mahd anzulegen. Das Mahd ist zu entfallen. Die Anlage erfolgt mit einer kräuterreichen Rasenmischung entsprechend den Standortverhältnissen.  
Innerhalb der Wiesenfläche sind einheimische Leinwand- und Tabakblumen feingerecht anzulegen.

17. Innerhalb des gesamten Bereiches der südwestlichen und südöstlichen Grünflächen zum Umfang sind 4 Gehölzgruppen mit aus der Planzeichnung zu entnehmenen Gehölzen zu pflanzen. Als Mindestqualität sind zu verwenden: veredelte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stumpf mit einem Stammumfang von 16-18 cm.

18. Die identischen Neuanpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze zulässig, die aus der Planzeichnung zu entnehmen sind:  
Pflanzliste:

Gehölze für die Feldgehölzhecke/Gehölzgruppen  
Baumarten: Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Sträucherarten: Schlehe, Weidenspindel, Rotdorn, Pfaffenblütchen, Hasel, Schneeball, Weiden-Rose, Schneeball, Hunds-Rose  
Baumarten für die Bepflanzung der Kuppenbereiche: Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Hohl-Ahorn, Gemeine Birne, Vogel-Kirsche  
Baumarten für die Bepflanzung des Senkenbereichs Versorgungsfläche: Quercus robur, Quercus petraea, Malus sylvestris, Pyrus communis, Prunus avium, Prunus spinosa, Betula pendula, Alnus glutinosa  
Baumarten für die Bepflanzung des Kleingewässers: Kopf-oder Silberweide, Schwarzerle  
Klettergehölze: Efeu, Wilder Wein, Immergrüne Kriechpflanze, Waldrebe, Soling-Kletterich, Geißblatt

Prunus avium, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia cordata, Prunus spinosa, Crataegus sanguinea, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Rosa rugosa, Viburnum opulus, Rosa canina, Quercus robur, Quercus petraea, Malus sylvestris, Pyrus communis, Prunus avium, Prunus spinosa, Betula pendula, Alnus glutinosa, Salix alba, Alnus glutinosa

Heckengehölze: Hedera helix, Parthenocissus vitacea, Vitis rotundifolia, Clematis vitalba, Fallopia adurens, Lonicera x heckrodtii

20. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugeländen und den Verkehrsflächen gesammelt zugerechnet. Maßstab für die Veranschlagung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m<sup>2</sup> versiegelte Verkehrsfläche.

GESTALTUNGSRECHTE FÜR FASSADEN UND DACHFLÄCHEN NACH § 86 LBAUO  
1. Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

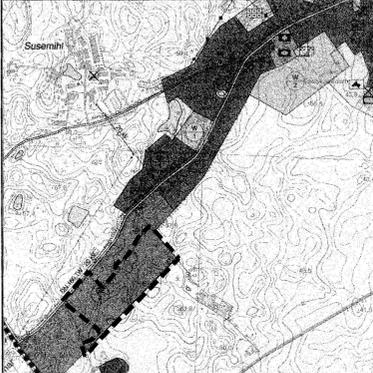
HINWEISE:  
A. Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Aufgaben erfüllt:  
Im Planungsbereich sind Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beschädigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten.  
Die erforderlichen Arbeitsberichte der Baumaßnahme sind mit dem unteren Denkmalgeschützte abzugeben.  
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 unterrichten 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 Verleget- und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27. 03. 1980 und in der TCG 43/2002 und 06 des Jahres 1989 sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Bezüglich des Grundwasserschutzes sind die Bestimmungen mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt 101, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser, Ausgabe 1995, abzugleichen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.1999
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zugehörige Stelle ist gemäß § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beteiligt worden
- Die schließliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.04.2001 durchgeführt
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
- Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) der Begründung haben in der Zeit vom 10.04.2002 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 jeher schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Amt Satow vom 30.03.2002 ortsbekannt gemacht worden
- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 14.08.2002 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der jeweiligen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:3000 vorliegt. Randabgrenzungen können nicht abgeleitet werden  
Kühtingborn, den 14.08.2002
- Die Gemeindevertretung hat die vorgezeichneten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden
- 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
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt
- Die Bebauungsplanung wurde am 09.01.2003 mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt
- Die Bebauungsplanung wurde am 09.01.2003 mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt
- Die Bebauungsplanung wurde am 09.01.2003 mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt
- Die Bebauungsplanung wurde am 09.01.2003 mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt
- Die Bebauungsplanung wurde am 09.01.2003 mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000



## GEMEINDE SATOW

Landkreis Bad Döberan  
Land Mecklenburg - Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 - 1. Abschnitt

- ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES -  
am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße Nr. 10 und westlich der Landesstraße Nr. 11-

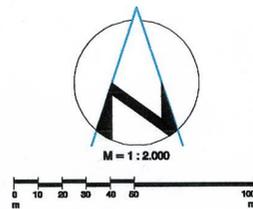
Satow, 22.08.2002  
Marsch  
Bürgermeister

<b>Vermessungsbüro</b> Eberhard Wiewik Offent. best. Verm.-Ing.	Wewik-Satow 27-24 22609 Satow Tel. (03861) 922-11 Fax (03861) 922-21	Lage- u. Höhenplan Satow - Niederlagen Flur 1
ZV-MV Dokumentation: 03/2002 Auftrag: 01/2002 Genehmigt: Januar 2001 Mitarbeiter: H.W. Hans-Joachim Gerd-Heinrich	Datum: Vermaßt:	Maststab: 1:1000 Formal: 640 x 330 Blatt: 1

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.  
Der Plan beinhaltet keine Grenzstellung nach den Katasterunterlagen.  
Die Flurstücksgrenzen wurden graphisch aus der Flurkarte entnommen.  
Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

# SATZUNG der GEMEINDE SATOW über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

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



Art der baulichen Nutzung	Nummer des Baufeldes
maximale Grundflächenzahl	
maximale Gebäudehöhe	

GE 2
GRZ 0,8
H 15 m
a

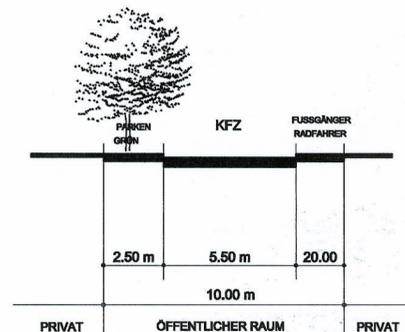
GE 3
GRZ 0,8
H 12 m

GE 4
GRZ 0,8
H 12 m

GE 1
GRZ 0,8
H 15 m



EMPHOHLENER QUERSCHNITT PLANSTRASSE A M 1:100



Vermessungsbüro Eberhard Wiewick Offenl. best. Verm.-Büro	Standort: Satow, Flur 1 Lage- u. Höhenplan Satow - Niederlagen Flur 1
---	--

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Bauplanbild frei von unterdrückten Lehungen und Bauweisen ist. Der Plan beinhaltet keine Grenzbestimmung nach den Katasterunterlagen. Die Flurstücksgrenzen wurden graphisch aus der Flurkarte entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO.) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichen** Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
  - H Höhe der Gebäude als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- BAUWEISE Bauweise abweichende Bauweise
- VERKEHRSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
    - Abwasser (hier: Regenklärbecken)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- naturnahe Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und 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 a und Abs. 6 BauGB)
  - 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 b BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- vorhandene Höhe nach HN/Höhennlinien
  - vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlage
  - Bemaßung
  - vorgesehener Radweg
  - Sichtdreieck
  - mögliche Trasse der Regenwasserleitung

## 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 BauNVO)
- Das Baugelände wird festgelegt als Gewerbegebiet gemäß der Vorschrift § 8 BauNVO in Verbindung mit den besonderen Bestimmungen 1 bis 3:
- Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m<sup>2</sup>.
  - Unzulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen dieser im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt.
  - Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen.
  - Nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)
- Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 innerhalb der Baugrenzen. Von den nach Abs. 1 Satz 2 genannten zulässigen Anlagen sind fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HOHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)
- Die angegebenen Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
  - Die festgesetzte max. Höhenlage der Gebäude bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossbodens (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf bis zu 0,50 m über der mittleren Höhenlage HN des Grundstücks liegen.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Entlang der Landesstraße Nr. 10 und 11 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20,00 m unzulässig (Anbauverbotfläche).
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die gekennzeichneten Flächen werden durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.
- GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Pkt. 15, 20 und 25a BauGB)
- Der Grüntrafen nördlich des Baufeldes 1 darf auf einer Länge von insgesamt 20 m durch Zufahrten unterbrochen werden.
  - Entlang der Grenzen der Baulichen zur Landschaft ist eine 5m bzw. 7m breite dreireihige bzw. vierreihige Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Der Baumanteil soll 4 % betragen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,50 m. Die Einreihungen (Zäune) der Grundstücke sind nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite zulässig.
  - Am nördlichen und südlichen Rand des Bebauungsgebietes ist jeweils ein Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Im inneren Bereich sind vorrangig Bäume (gesamt 33 Stück) anzusetzen. Der Rand wird mit Stäuben als Saum ausgebildet.
  - Mindestens 30 % der freies und unbesetzten Wandflächen baulicher Anlagen sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
  - Auf den 3 Kuppen innerhalb der südwestlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'naturnahe Grünfläche' sind jeweils 3 Bäume der Art: Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Um die 3 Kuppen werden Eiben mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß der Pflanzenliste und Pflanzliste gepflanzt (Gesamtanzahl 34).
  - Im Bereich der südlichen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltebecken' sind 7 Bäume der Arten Birke (*Betula pendula*) und Schwarz-Eiche (*Quercus glabra*) zu pflanzen. Die Fläche ist durch 1-2 mal jährliche Mahd anzulegen. Das Mahgut ist zu entfernen. Dabei darf die Mahd erst nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mahgut ist zu entfernen. Die Ansaat erfolgt mit einer Klettergehölzsaatung entsprechend der Standortverhältnisse. Innerhalb der Versorgungsfläche sind etwaige Laubbäume- und Nadelgehölze fachgerecht anzulegen. Im Niederbereich ist die Fläche zum Schutz und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden ist der vorhandene Torf zu einem Kleingewässer mit unterschiedlichen Wassertiefen und flachen Ufern zu entwickeln. Anschließende Ockerbereiche sind als Feuchtwiese zu entwickeln.
  - Am Rand des Kleingewässers sind 4 Weiden (*Salix alba*) zu pflanzen und zu kopfeln und zu entwickeln. Im Umfeld des Gewässers sind 7 Bäume der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eiche (*Quercus glabra*) und Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
  - Innerhalb des gesamten Bereiches der südwestlichen und südlichen Grünflächen zum Umfeld sind 4 Gehölzgruppen mit aus der Pflanzliste zu entnehmenden Gehölzen zu pflanzen. Bei sämtlichen Neuanpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung einheimischer, standortrechtiger Gehölze zulässig, die aus der Pflanzliste zu entnehmen sind:
 

**Pflanzenliste:**

    - Gehölze für die Feldgehölzhecke/Gehölzgruppen
 

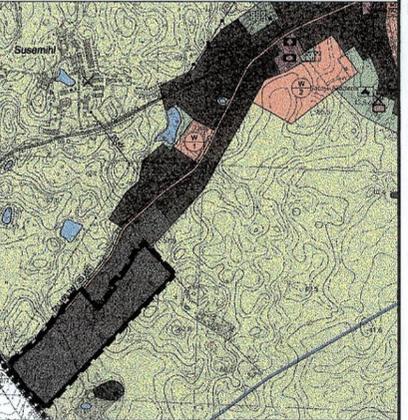
Baumarten	<i>Prunus avium</i>	<i>Prunus spinosa</i>
Vogel-Kirsche	<i>Quercus robur</i>	<i>Crataegus laevigata</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
Trauben-Eiche	<i>Tilia cordata</i>	<i>Eonymus europaeus</i>
Winter-Linde		<i>Corylus avellana</i>
Sträucherarten		<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe		<i>Rosa rubiginosa</i>
Weißdorn		<i>Rosa canina</i>
Rosen		
Pflaumenblüten		
Hornel		
Schneeball		
Wein-Rose		
Schneeball		
Hand-Rose		
Schneeball		
  - Baumarten für die Bepflanzung der Kuppenbereiche
 

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Gemeine Birne	<i>Pyrus communis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
  - Baumarten für die Bepflanzung des Senkenbereiches/versorgungsfläche
 

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
  - Baumarten für die Bepflanzung des Kleingewässers
 

Salix alba	<i>Salix alba</i>
Alnus glutinosa	<i>Alnus glutinosa</i>
Klettergehölze	
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitch'</i>
Immergrüne Kriechspindel	<i>Euonymus fortunei var. radicans</i>
Waldrebe	<i>Chamaecyparis</i>
Schling-Kudweih	<i>Fallopia subsericea</i>
Geißbart	<i>Lonicera x heckrothii</i>
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach § 86 BauGB**
- Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000



**GEMEINDE SATOW**  
Landreide Bad Döberan  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 7**  
- ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES -  
am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße Nr. 10 und östlich der Landesstraße Nr. 11 -

ENTWURF -  
Satow, 21.03.2002  
Matthias  
Bürgermeister