# Vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von 7 Doppelhaeusern und 2 Einfamilienhaeuser

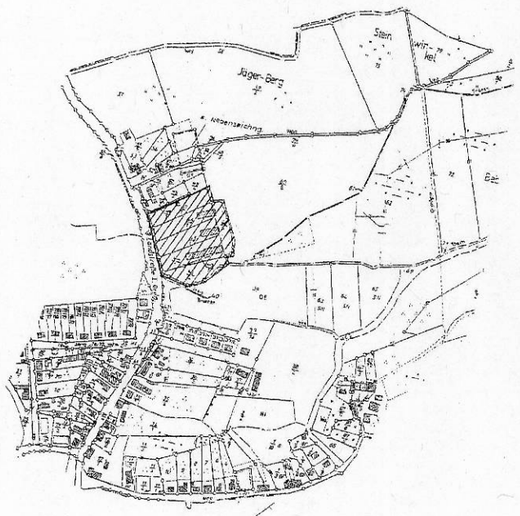
## Nr. 9 "Jägerberg"

## Gemeinde Satow, Landkreis Bad Doberan

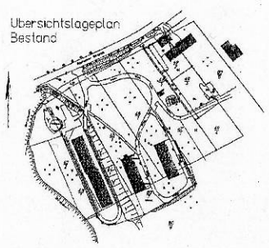
### Satzung der Gemeinde Satow

Auf Grund des Paragraph 12 des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I S. 2141) BGBl. 1998, Teil I, S. 137) sowie des Paragraphen 86 der LBauO M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz-LNatG M-V) und zur Änderung andererRechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr 791-5, GVOBl. 1998 S. 647)wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 8. Sep. folgende Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Jagerberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ~~sowie der Begründung (Teil C)~~ erlassen

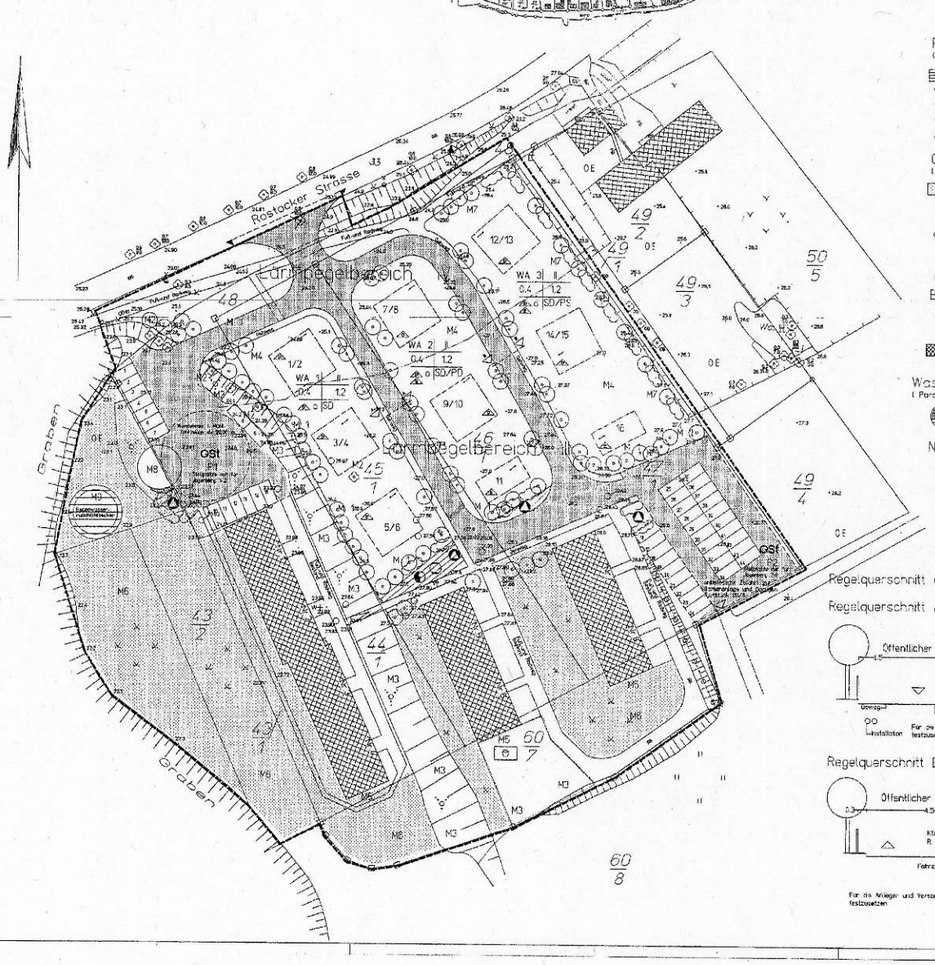
Auszug Flurkarte M 1:1000




Übersichtslageplan Bestand



# TEIL A
# M 1:500




## Teil A
### Zeichenerklärung
### - Planzeichen -

**Art der baulichen Nutzung**
( Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete ( Paragraph 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ( Paragraph 9 Abs. 7 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung**
( Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragraph 16 BauNVO)

- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1.2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Hoechstgrenze

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
( Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragraphen 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- D — Doppelhäuser
- Baulinie
- Firstlinie

**Verkehrsflächen**
( Paragraphen 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- u. Radwege
- Gemeinschaftsstellplätze
- Einfahrtsbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen**
( Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- E — Elektrizität
- Gas
- Abwasser
- Abfall

**Grünflächen**
( Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche z.B. Magerwiese
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Spielplatz

**Bestandsangaben**

- 48/2 — Flurstücksnummer
- 49 — Höhenangaben Gelände
- Gebäude Bestand

**Wasserflächen zur Regelung des Wasserabflusses**
( Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenwasserrückhaltebecken

**Nutzungsschablone**

| | | | |
|---|---|---|---|
| WA 3 II | WA | 3 | Allgemeines Wohngebiet / 3 Bauabschnitt |
| 0.4 1.2 | II | | Zahl der Vollgeschosse Hochstzahl |
| o SD/PD | 0.4 | | GRZ |
| | 1.2 | | GFZ |
| | o | | offene Bauweise |
| | SD | Dachform | Satteldach |
| | PD | Dachform | Pultdach |

**Regelquerschnitt durch Planstrasse. Planstrasse als Anliegerstrasse**

Regelquerschnitt A-A

Regelquerschnitt B-B

## Text Teil B

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 7 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser gestattet
2. Die Höhe der baulichen Anlagen (Paragraph 16 Abs.2 Nr.4 u. Paragraph 18 BauNVO) wird als zulässige Firsthöhe über der mittleren Höhe d angrenzenden öffentlicher Verkehrsflächen wie folgt festgesetzt:
   Zahl der Vollgeschosse II – 10.00 m
   Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 30.00 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen
3. Eine Übersreitung der Baugrenzen nach Paragraph 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Vorderdächer, Balkön, seitliche Hauseingänge, Erker, Wintergärten u. ä.) um bis zu 2.0 m (max. 10% der Grundfläche des Gebäudes) ist zulässig
4. Pflanzbindung (gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
   Eventuelle Aufschüttungen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück sind Baumpflanzungen vorzusehen. Doppelhäuser und Einzelhäuser 2+3 Bäume
   Im WA II sind die Grundstücksgrenzen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.
   Folgende Baumarten können eingesetzt werden:
   - Kupferorange Winterlinde — Tilia cordata Greenspire
   - Baumhasel — Corylus colurna
   - Schwedische Mehlbeere — Sorbus intermedia "Brouwers"
   - Schmuck-Eberesche — Sorbus aecora
   - Apfeldorn — Crataegus "Carrierei"
   - Holzbirne — Pyrus communis "Beach Hill"
   - Stadtbirne — Pyrrus calleryana "Chanticleer"
   - Zierkirsche — Prunus x hillier "Spire"

   Für jeden Baum ist eine erforderliche Pflanzscheibe offenzuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher des großen Böschungsbereiches (WA 1, westlicher Bereich des Planungsgebietes) sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durchgehend zuschützen.
   Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   Zur Befestigung der Wege sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher ist ein aus mindestens je 5 einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten bestehender Gehölzstreifen anzulegen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine aus mindestens 5 Straucharten bestehende, vertikal gegliederte Gebüschvegetation zu entwickeln.
   Der Gesamtumfang an Kompensationsflächen beträgt:
   Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) 6.627,99 qm
   Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 333167 qm
   Biotopbeseinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) 1925,00 qm
   Der Kompensationsflächenbedarf beträgt 1.19 ha.
   Der mit der Bebauung des Gebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann als relativ gering bezeichnet werden. Das Landschaftsbild wird nur unwesentlich beeinträchtigt. Hochwertige Biotope werden vom Eingriff nicht betroffen. Die Auswirkungen des Eingriffs sind durch gezielte Maßnahmen der Grünordnung vor Ort auszugleichen.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   Passiver Schallschutz
   In den gekennzeichneten Bereichen muß das notwendige resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109 wie folgt betragen:

   Die Gebäude 1/2, 7/8 und 12/13 befinden sich im Lärmpegelbereich II: Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 sind Außenbauteile zu verwenden, die ein notwendiges resultierendes Schalldämm-Maß von RW,res = 40 dB gewährleisten.
   Die Gebäude 3/4,5/6,9/10, 14/15,11 und 16 befinden sich im Lärmpegelbereich III. Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 sind Außenbauteile zu verwenden, die ein notwendiges resultierendes Schalldämm-Maß von RW,res = 35 dB gewährleisten.
   Bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schutz vor Außenlärm dienen, ist sicherzustellen, daß bei einem Beurteilungspegel bis 60 dB(A) in der Nacht ein ausreichender Schallschutz gegeben ist. Dies kann durch die Anordnung von Fenstern nicht notwendiger Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch besondere bauliche Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Loggien, Wintergärten oder Doppelfassaden erreicht werden.
   Bei der Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) sind durch gestalterische Mittel und durch zusätzliche Maßnahmen (Abschirmung, Verglasung) die Beurteilungspegel zu mindern.
   Bei der Anordnung von schutzbedürftiger Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist zu beachten, dass diese an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
   Siene Schalltechnisches Gutachten vom 04.12.2000

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Paragraph 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7. Im Geltungsbereich sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10-20° als Satteldächer für Doppelhäuser und Pultdächer für Einfamilienhäuser zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Türme, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Jeweils ein Doppelhaus muss die gleiche Dachform und Dacheindeckung aufweisen. Eventuelle Nebenanlagen können mit einem Flachdach oder Pultdach versehen werden.
   Für die Deckung der geneigten Dächer sind eine Metalldacheindeckung aus Zink oder Wellenrot ( oder Gleichwertig) zulässig.
   Für die Fassade ist eine helle bis mittelhelle Farbgebung zulässig. Bei Putz ist eine helle Farbgebung vorzusehen. Der Helligkeitsgrad soll zwischen der Helligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Helligkeitsstufe 10 (Remissionsgrad 85,1 %) entsprechend der 10-stufigen Graureihe liegen.
   Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0.8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten Licht sowie Warnen sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer sind als 1.50 m² sind nicht zulässig.
   Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist vor einer Ausstattung hier ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-16 Jahre anzulegen und zu erhalten. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzbereiches ist zu gewährleisten, dass keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern oder Früchten verwendet werden.

### III. Hinweise

8. Überschüssiger Erdstoff ist innerhalb des Geltungsbereiches einzubauen.
9. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Paragraph 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden ( vgl. Paragraph 11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Paragraph 11 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12, 19) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
10. Das Planungsgebiet befindet sich ganzheitlich in der Trinkwasserschutzzone II am Rande zur Schutzzone I. Die sich daraus ergebenen Einschränkungen und Verbote sind zwingend einzuhalten.
11. Für die Anlieger und Versorgungsunternehmer ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Die Straßen werden öffentliche Verkehrsflächen und unterliegen dem Gemeingebrauch.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Mitteilungsblatt - Ausgabe Juni 2000 erfolgt.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.2000 durchgeführt worden.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.07.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.2000 den Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
6. Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit von 09.10.2000 bis 10.11.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtlichen Mitteilungsblatt-Ausgabe September 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 13. Feb. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
8. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 13. Feb. 2001 von der Gemeindevertretung gebilligt und beschlossen.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
9. Die Satzung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde hiermit ausgefertigt.
   Satow 16. Feb. 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
10. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 3/2001, ortsüblich bekannt gemacht worden. 3. März 2001
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragraph 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10. April 2001 in Kraft getreten.
    Satow 1. April 2001 Siegelabdruck Bürgermeister
11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 12.02.01 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan 12.02.2001 Siegelabdruck Im Auftrag Dr. Labbé

Landkreis Bad Doberan
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
August-Bebel-Str. 3
18209 Bad Doberan

## Rechtsgrundlagen
### Rechtsstand: Juni 2000

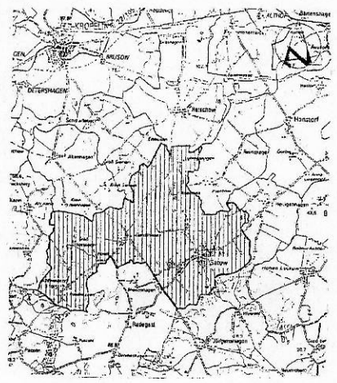
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18.12.1990 (GS M-V Gl. Nr.2130-3, BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GS M-V Gl. Nr.791-5, GVOBl. 1998 S. 647)

## Geltungsbereichsgrenzen

| | | |
|---|---|---|
| Norden | : | Rostocker Strasse |
| Osten | : | Flurstücke 49/1, 49/4 |
| Süden | : | Flurstück 60/8 |
| Westen | : | Mühlenbach |

## Kompensationsmaßnahmen

| Lfd. Nr. | Maßnahme |
|---|---|
| M 01 | Eingrünung des Nordrandes u. Westrandbereiches mit Bäumen und Sträuchern |
| M 02 | Erhaltung bzw. Bestandsschutz der vorh. Birken- Jungbestand |
| M 03 | Erhaltung bzw. Bestandsschutz der vorh. Strauchpflanzungen |
| M 04 | Versickerung des Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken |
| M 05 | Begrünung der Böschsseiten (Südseite) der vorh. Bebauung |
| M 06 | Entwicklung von hochwertigen Wiesenbeständen |
| M 07 | Heckenbepflanzung im östlichen Randbereich des III Bauabschnittes |
| M 08 | Abriss der alten Kläranlage und Rekultivierung des alten Standortes |
| M 09 | Herstellen eines naturnahen Beckens (Regenrückhaltebecken) mit schwingender Uferlinie, Böschungsneigung 1:3 bis 1:5, mit Tief- und Flachwasserzone |




## Auftraggeber:
## Gemeinde Satow
## Landkreis Bad Doberan

Neubrandenburg den 22.01.2001


dipl.ing.arch. i. michaelis vfa bda
greifswalderstr. 10
17034 neubrandenburg
01784284132