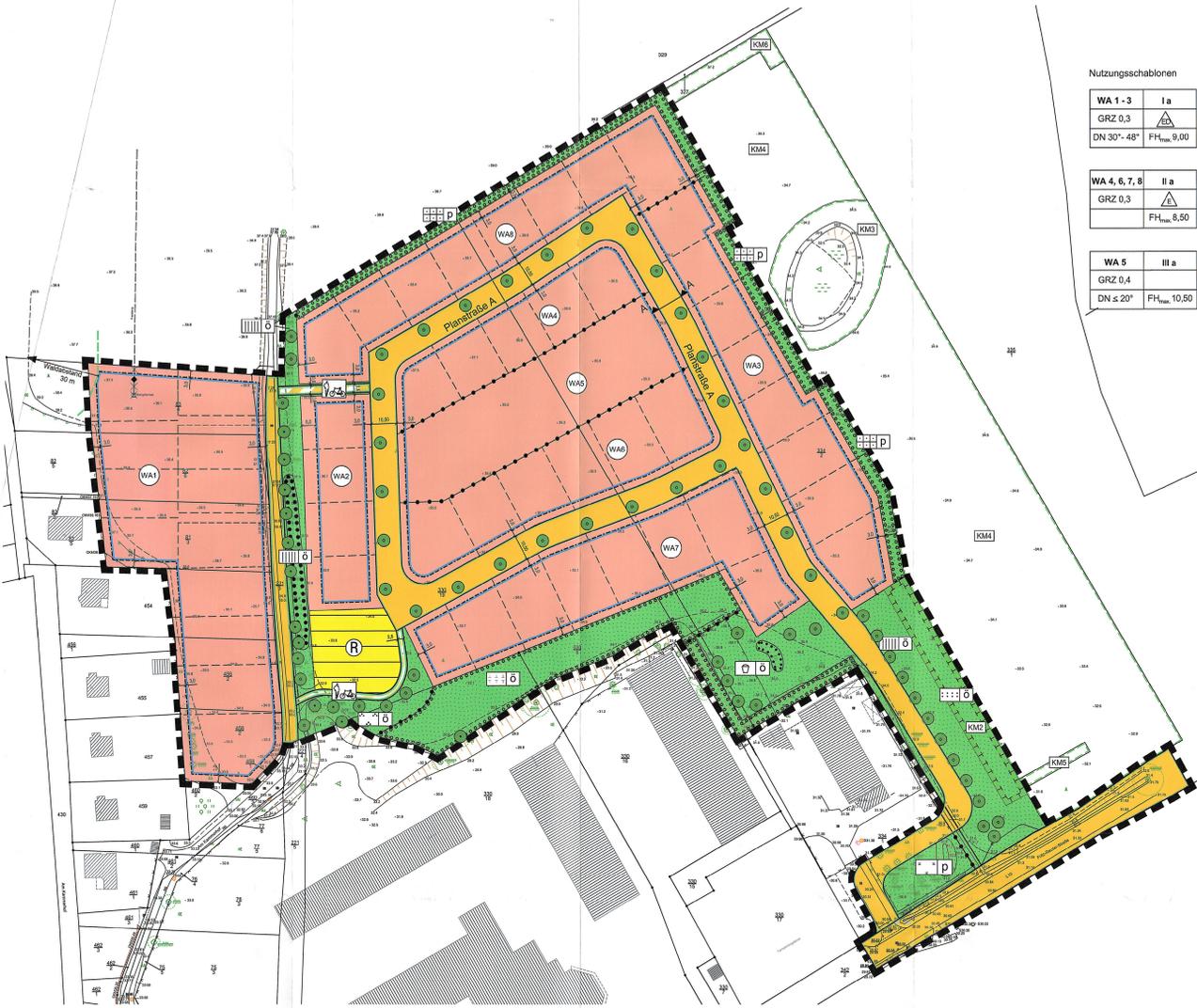


Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 38 "Am Kammerhof"

Teil A - Planzeichnung



M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1-3	I a
GRZ 0,3	
DN 30°-48°	FH _{max} 9,00

WA 4, 6, 7, 8	II a
GRZ 0,3	
	FH _{max} 8,50

WA 5	III a
GRZ 0,4	
DN ≤ 20°	FH _{max} 10,50

Planzeichenerklärung
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902), sowie die Planungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.
1.2 Für die festgesetzten Freiflächen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Flächen für Entsorgungsanlagen "Ragenrückhaltebecken"

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Stromleitung oberirdisch, künftig leitfähig

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Straßenbegleitgrün, öffentlich
Wegebegleitgrün, öffentlich
Abstandsgrün, öffentlich
Hausgarten, privat
Hecke, öffentlich
Spielplatz, öffentlich
Zäsurgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorgeschlagene Parzellierung
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bemaßung in m
vorhandene Geländehöhen in m über NHN (DHN 92)
Straßenquerschnitt
Abgrenzung externer Kompensationsmaßnahmen

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15. Dezember 2017 (LBO M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschließung durch die Gemeinde Satow vom 30.09.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Am Kammerhof" erlassen.
1. Der Bebauungsplan (B-Plan) ist im Westen durch die schon bestehende Wohnbebauung und im Süden durch das vorhandene Gewerbegebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) inklusive der Örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Wohngebieten Ferienhäuser und Ferienwohnungen unzulässig sind.
1.2 Für die festgesetzten Freiflächen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.
3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinviehställen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. **Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegbegleitgrün" sind für die festgesetzten Anplanzungsstellen standortübliche Laubbäume in der Mindestqualität STU 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit einem Dreieck zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rasen und Sträuchern zu gestalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen (KM 1).
4.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Planflächen sind Bäume der Planfläche 1 zu pflanzen und durch einen Dreieck zu sichern. Für die Baumstände sind in jedem Baum mindestens 12 m² unversiegelte Fläche vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstände können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung verschoben werden (KM 1).
4.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" ist mindestens zu 40 % durch die Anpflanzung von standortüblichen Bäumen und Sträuchern der Planfläche 2 zu gestalten. Schwerpunktmäßig sind die Grundstücks- und die Planbegrenzungsgrenze zu bepflanzen. Die Freiflächen sind als Wiese zu gestalten.
4.4 Innerhalb der privaten Grünflächen "Hausgarten" ist zur Landschaft hin eine mindestens 2 m breite Hecke mit Gehölzen der Planfläche 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,50 m zu pflanzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Beeten, Stauden oder Rasen zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.
4.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind Spielgerätekombinationen für Kinder zu errichten sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche herzustellen. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Gebüschrasen (Typ RSM 2.3) sowie mit heimischen und standortgerechten Bäumen in der Mindestqualität STU 16-18 cm und Sträuchern zu gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielfläche ungeeignet eingestuft werden.
4.6 Die vorhandenen Freiflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind als Wiesenfläche mit einer maximal vierreihigen Hecke zu gestalten. Für die festgesetzten Anplanzungsstellen sind an der Straße Richtung Püschow Berg-Abm und an der Zufahrt zur Fritz-Reuter-Straße (L 10) Baumarten der Planfläche 1 mit einer Mindestqualität von STU 16-20 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
4.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist auf einer Breite von 10,0 m eine vierreihige Hecke mit Bruchsaum aus folgenden Straucharten (Gesamtanzahl 200, 60/100 cm) in den angegebenen Prozentanteilen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn (Crataegus monogynae/laevigata) 65%, Schlehe (Prunus spinosa) 10%, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10%, Hunds-Rose (Rosa canina) 5%, Pfaffenhütchen (Elyonurus europaeus) 5% und Feld-Aborn (Acer campestre) 5%. Die Sträucher sind in artenreichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Bäume sollen einen Abstand von 15 m zueinander haben. Zum Acker hin ist ein 3 m breiter Bruchsaum und zur Grünfläche ist ein 2,5 m breiter Bruchsaum zu belassen, der einmal jährlich zwischen dem 1. Juli und 1. September zu mähen ist. Zum Schutz vor Verbleib ist die Feldhecke für 5 Jahre mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden (KM 2).
4.8 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
4.9 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume bzw. Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Eine Beeinträchtigung der Wurzelzuchtzone (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) ist ebenso unzulässig. Leitungsstrassen, Erschließungsanlagen und Zufahrten sind außerhalb der Wurzelzuchtzone zu errichten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
4.10 Für alle Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Einpfropfungspflicht.
4.11 Planfläche 1: Bäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3ev, STU 16-18 cm: Kleinkrone Winter-Linde (Tilia cordata 'Rancho'), Ehrbarter Silberlinde (Tilia tomentosa 'Brabant'), Echter Rotbarn (Crataegus laevigata 'Pauls' Scarlet)

Planfläche 2: Einheimische Gehölze: Sträucher 3-trebig in der Mindestqualität 60-100 cm, 2ev und Bäume als Hochstamm STU 12-14 cm
Weißdorn (Crataegus monogynae/laevigata)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Feld-Aborn (Acer campestre)
Wildpflie (Malus sylvestris)
Wildrose (Rosa communis)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Apfel- oder Birnenbäume regionaler und kulturhistorischer Sorten

5. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)**
5.1 Für die Dachneigungen der Hauptgebäude sind in den WA 1 bis 3 nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Ebenso zulässig ist die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen. Reetdächer sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
5.2 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
5.3 Im WA 5 ist das dritte Geschoss nur als Staffelfgeschoss zulässig, dessen Grundfläche max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf. Der Rückgang des Staffelfgeschosses ist umlaufend an allen Gebäudeschichten zu realisieren. Die Nutzung von Flachdach-Tallflächen der Staffelfgeschosse über den darunter liegenden Geschossen ist als Dachterrasse zulässig.
5.4 Die Ausdehnung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.
5.5 Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zaune beträgt zur Straßenseite 1,5 m.
5.6 Sonstige nicht bewachte Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Im Vorgartenbereich dürfen Freiflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden.
5.7 Dauereinstellplätze von Müllbehältern sind mit einer bläulich-grünen, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrenzten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzwägen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
5.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den WA nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
5.9 Je Wohninheit sind auf den privaten Grundstücken mindestens zwei Stellplätze zu errichten.
5.10 Es wird auf § 84 der LBO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke
1. Aufgeht auf den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2019. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.10.2019 durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang am Satowhof der Gemeinde Satow erfolgt.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.10.2019 beteiligt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.08.2020 bis zum 16.09.2020 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache aufgefordert worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, mit Begründung einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.08.2021 bis zum 09.07.2021 während der Dienststunden im Bausamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang an den Schaukästen der Gemeinde Satow beauftragt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 17.05.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 01.09.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur durch die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Rostock, den 27.10.2021
Öffentlich best. Vermesser

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 30.09.2021 beschlossen.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss und die Örtlichen Bauvorschriften sind auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können. Über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am www.satow.de durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang an den Schaukästen 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 Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am www.satow.de in Kraft getreten.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

12. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.08.2021 bis zum 09.07.2021 während der Dienststunden im Bausamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang an den Schaukästen der Gemeinde Satow beauftragt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

13. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.10.2019 beteiligt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

14. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.08.2020 bis zum 16.09.2020 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache aufgefordert worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

15. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, mit Begründung einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

16. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.08.2021 bis zum 09.07.2021 während der Dienststunden im Bausamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang an den Schaukästen der Gemeinde Satow beauftragt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

17. Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 01.09.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur durch die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Rostock, den 27.10.2021
Öffentlich best. Vermesser

18. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

19. Der Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 30.09.2021 beschlossen.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

20. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

21. Der Satzungsbeschluss und die Örtlichen Bauvorschriften sind auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können. Über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am www.satow.de durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang an den Schaukästen 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 Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am www.satow.de in Kraft getreten.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

22. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.08.2021 bis zum 09.07.2021 während der Dienststunden im Bausamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang an den Schaukästen der Gemeinde Satow beauftragt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

23. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.10.2019 beteiligt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

24. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.08.2020 bis zum 16.09.2020 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache aufgefordert worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

25. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, mit Begründung einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

26. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 07.08.2021 bis zum 09.07.2021 während der Dienststunden im Bausamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang an den Schaukästen der Gemeinde Satow beauftragt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

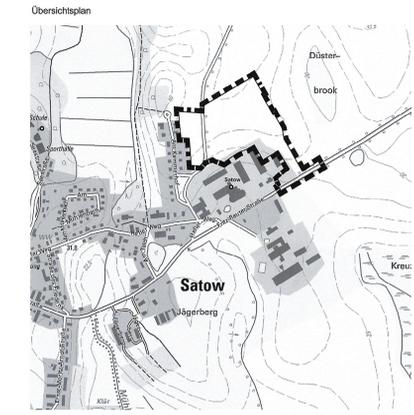
27. Der katastralmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 01.09.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur durch die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Rostock, den 27.10.2021
Öffentlich best. Vermesser

28. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

29. Der Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.09.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 30.09.2021 beschlossen.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

30. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

31. Der Satzungsbeschluss und die Örtlichen Bauvorschriften sind auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können. Über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am www.satow.de durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang an den Schaukästen 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 Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am www.satow.de in Kraft getreten.
Gemeinde Satow, den 03.11.2021
Der Bürgermeister

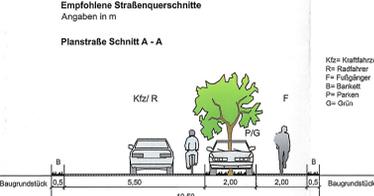


Quelle: Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2020

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 38 "Am Kammerhof"

gelegten im Nordosten der Ortlage Satow, östlich der Straße "Am Kammerhof" und nördlich der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10), begrenzt im Westen durch die schon bestehende Wohnbebauung und im Süden durch die vorhandene Gewerbegebiet

Satzungsbeschluss
30.09.2021



Hinweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStG M-V unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelversteck bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverderbtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen deraußer Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenimwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3): Aufwertung eines permanenten Kleingewässers
Als Realkompensation für die mittelbare Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Kleingewässers sind innerhalb der abgegrenzten Fläche die Aufwertungsmaßnahmen für das Gewässer vorzunehmen. Das Gewässer ist zu entschärfen und auszuformen, so dass flache Uferböschungen entstehen. Das Weidewegbüsch an der westlichen Uferböschung ist samt Wurzeln zu entnehmen. Oberhalb der nördlichen Böschung sind drei Kopfweiden (Mindestqualität STU 10-12 cm) zu pflanzen. Innerhalb eines 10 m Umkreis sind 3 Amphibienwinterquartiere anzulegen. Für die Vorbereitung und Umsetzung der KM 3 ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die im Vorfeld die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landkreis Rostock abstimmt und die Umsetzung vor Ort begleitet.

Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4): Umwandlung von Acker in eine extensive Mähweide
Die Ackerfläche ist in eine extensive Mähweide mit einem hohen Kläuteranteil und einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung umzuwandeln. Die Ersternterichtung ist durch Selbstbegrenzung oder durch Einsatz auf bis zu 60 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Die Mähd hat nach dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich über mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen. Die Verwendung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist dauerhaft unzulässig.

Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5): Anlage einer Feldhecke mit Überhältern
Innerhalb der abgegrenzten Fläche für KM 5 ist auf einer Breite von 4,5 m eine vierreihige Hecke aus folgenden Straucharten (Qualität 2ev, 60/100 cm) in den angegebenen Prozentanteilen anzulegen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn (Crataegus monogynae/laevigata) 65%, Schlehe (Prunus spinosa) 10 %, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10 %, Hunds-Rose (Rosa canina) 5 %, Pfaffenhütchen (Elyonurus europaeus) 5 % und Feld-Aborn (Acer campestre) 5 %. Die Sträucher sind in artenreichen Gruppen, ca. je 6 einer Art, und im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Bäume sollen einen Abstand von 15 m zueinander haben. Zum Schutz vor Verbleib ist die Feldhecke zusammen mit der Feldhecke aus Textfestsetzung 4.7 für 5 Jahre mit einem Wildschutzzzaun einzufrieden.

Kompensationsmaßnahme 6 (KM 6): Anlage einer Strauchhecke
Innerhalb der abgegrenzten Fläche für KM 6 ist am nördlichen Rand des Flurstücks 334/2 eine Feldhecke als Strauchhecke mit einem 2,5 m breiten Bruchsaum zum Acker anzulegen. Es sind die Vorgaben aus KM 2 (Textfestsetzung 4.7) anzuwenden, wobei die Baumpflanzungen als Überhälter zu unterlassen sind, damit eine reine Strauchhecke entsteht.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bausamt der Gemeinde Satow, Heller