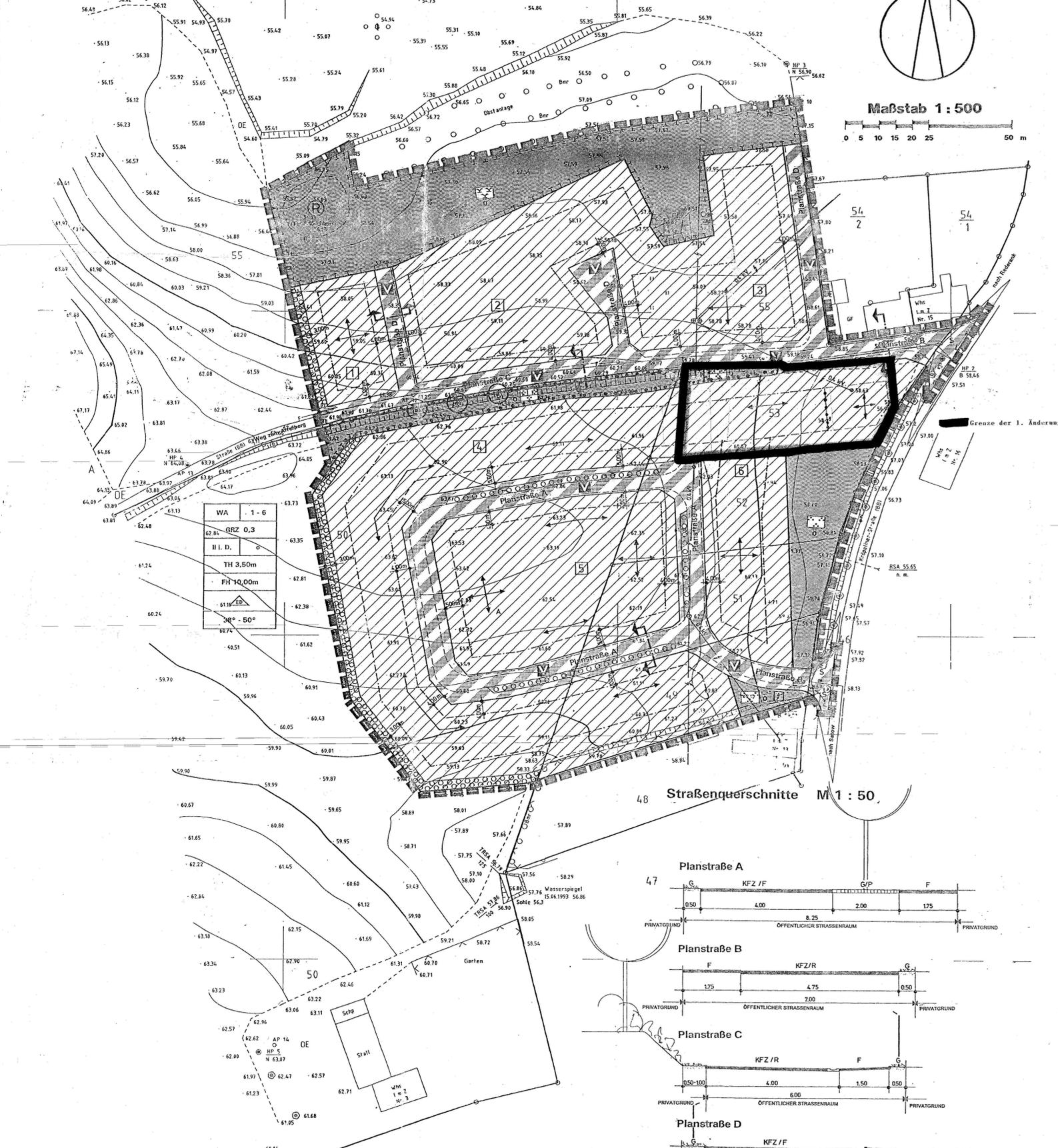


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS EIGENHEIMGEBIET "AM EICKBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1968 (BGBl. I S. 2255), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 925) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (zuständige Genehmigungsbehörde) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Eigenheimgebiet "Am Eickberg" westlich der Kröpelinstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbänden vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Anordnung der Baubehörden und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 35).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 und § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (hier 0,3)

II I. D. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier eingeschossig mit angebautem Dachgeschoss)

TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

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

o Offene Bauweise

38° - 50° Dachneigung als Mindestmaß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

o Straßenverkehrsflächen

o Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M Verkehrsberuhigter Bereich

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

o Grünflächen

o öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

o Parkanlage

o Gehölzbestand

o Extensive Wiese

o Regenrückhaltebecken, Feuerlöschteich

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

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 2 Satz 1 des 1. Gesetzes zum Naturschutz in M/V)

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

o bei schmalen Flächen

o 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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

o Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

S Sichtfläche

o Hauptfluchtrichtung

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

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

o vorhandene Höhe nach HN

o Nummer des Baufeldes

o vorhandene Flurstücksgränze

o Flurstücksbezeichnung

o Bemaßung

o Sichtdreieck

o unverbindliche Vorkerkungen

o vorgesehene Straßenführung

o entfallende 0,4 kV Elektroleitung

o vorgesehener Trafostandort

Art der baulichen Nutzung Baufeld

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise

maximale Traufhöhe in m

maximale Firsthöhe in m

Hausform

Dachneigung

F Fußgänger

G Grünstreifen

R Radfahrer

P Parkstreifen

GP Grün und Parken im Wechs

KFZ Kraftfahrzeuge

TEIL B: TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,

2. die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO Die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden. Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig. (16-20 Abs. 1 BauNVO). Alle Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (Traufhöhe, Firsthöhe) sind Höchstmaß, bezogen auf die mittlere Höhe des von der Gebäudegrundfläche überdeckten vorhandenen Geländes. Für Nebengebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,00m festgesetzt. Die Höhen dürfen durch technisch und funktionell bedingte Teile höherer Gebäude überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ausgenommen im Weg zum Anreihern der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Sichtdreiecke sind von jeder sichtbar liegenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,20m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelhäuser mit einem Kronensatz von mindestens 2,50m Höhe.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Im Planungsgebiet wird folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschrieben:

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschriebene öffentliche Grünfläche ist so zu erhalten bzw. anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopverbundes mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Biotoptypen des Natur- und Landschaftsausschusses gewährleistet ist. Der vorhandene Gehölzbestand (Feldhecke) am Weg zum Anreihern ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen. Die vorhandene Wasseroberfläche südlich der Oberanlage und des Erlenbaches ist etwa zu einem Drittel als Gruppenweide mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen: Hundsrose - Rosa canina, Schilbe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna. Die restlichen Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, keine Biotopverengung, max. zweijähriger Schnitt bzw. Beweidung mit max. 1,5 Tieren / ha).

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 Die Planflächen A sind einseitig mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Straßenverkehrsflächen). Die Bäume enthalten auf den entsprechenden Planflächen eine Vorkerkerung mit bodendeckenden Gehölzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung der Zwischenräume (Abstand der Bäume höchstens 15,00m) für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkstände ist zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen (Feldgrenzen) am westlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes sind unter Erhalt von Blickbezügen Naturhecken in Mindestbreite von 3,00m auf privatem Grund einheimischen Laubbäumen anzulegen (Hundsröse - Prunus canina, Schilbe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, dazu einzelne Stachelbeeren - Quercus robur). Ergänzt sind als Wasseroberfläche mit Gehölz- und Staudenpflanzungen auszubauen. Als Einfriedungen sollen Hecken in einer Höhe von 0,80 - 1,00m Verwendung finden. Der Bau geschlossener Wände als Einfriedung ist nicht statthaft. Die Einheitslichkeit des Straßendesigns mit gewählten Materialien (Schottersteinen, Betonsteinen o. ä.) ist zu gewährleisten. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unüberbauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mind. 70%. Für jede 300qm der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mind. 1 großblättrige oder 2 mittelblättrige einheimische Laubbäume anzupflanzen. 15% der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Für mind. alle feststehenden Fassaden, Pergolen, Carports u. ä. sind Kletterpflanzen vorzusehen. Die Anlage zur Regelung des Wasserflusses (Regenrückhaltebecken) ist so zu gestalten, daß sie einen Biotopcharakter entwickelt (Bogengang, Böschungswinkel, Wasserstand). Dabei sind die Bauverfahren des Amtes für Natur- und Landschaftspflege des Kreises Bad Döberen zu beachten.

8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie Zufahrten und PKW-Abstellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Belag auszuführen (Schottersteinen, Betonsteinen o. ä.). Je Grundstück sind mind. 2 Garagen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptkörper anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten. Ein Mindestabstand von 3,00m vom Garagentor zu den Planstraßen darf nicht unterschritten werden. Im öffentlichen Raum sind als Verkehrsflächen auch für Rollstuhlfahrer auszubilden (abgesenkte Bordsteine). Die Erdgeschosshöhe über die angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Mindestneigung in allen Baugruben beträgt 3% Grad. Die Stellflächen sind mit unglänzenden Ton-Fußpfannen in roter bis rotbrauner Farbe zu decken. Bei Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30 Grad zulässig. Außenwände der jeweiligen Hauptkörper sind in rot-braunem Ziegelmauerwerk, hellen Putzen oder hell gefärbten mit einem Reflexionswert von mindestens 40% in der Farbtafelhaft auszuführen. Holz ist ausnahmsweise an untergeordneten Fassadenteilen zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodenkulturpflege zu benachrichtigen. Da das Planungsgebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserversorgung Satow und der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, müssen die in den Trinkwasserschutzgebieten bzw. in den Trinkwasserschutzzonen einzuhaltenen Schutzbestimmungen beachtet werden.

10. Werbemaßnahmen Werbemaßnahmen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außenputzen, Fensterrahmen, Balken- oder Loggienabläufen und Dächern. Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70m aus der Fassadenflucht hervorstechen. Für die zusammenfassende Gebäudewerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschließungssystem vorgeschrieben.

11. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.1999 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung dazu genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 15.11.1999 bis zum 15.12.1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgestellt.

Satow, 20.01.2000 (Siegel) Matriich Bürgermeister

12. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Eickberg" Satow sowie die Begründung dazu wurde am 20.01.2000 von der Gemeindevertretung Satow beschlossen.

Satow, 20.01.2000 (Siegel) Matriich Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Eickberg" Satow, sowie die Begründung dazu, sind in der Bekanntmachung Nr. 1 / 1 Änderung der Gemeinde Satow "Am Eickberg", sowie die Begründung und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 21 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hin gewarnt worden. Die Satzung ist am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Satow, 20.01.2000 (Siegel) Matriich Bürgermeister

Verfahrensvermerke

für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Satow "Am Eickberg"

1. Änderung

Die Gemeindevertretung hat am 21.10.1999 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung dazu genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 15.11.1999 bis zum 15.12.1999 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgestellt.

Satow, 20.01.2000 (Siegel) Matriich Bürgermeister

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Am Eickberg" Satow sowie die Begründung dazu wurde am 20.01.2000 von der Gemeindevertretung