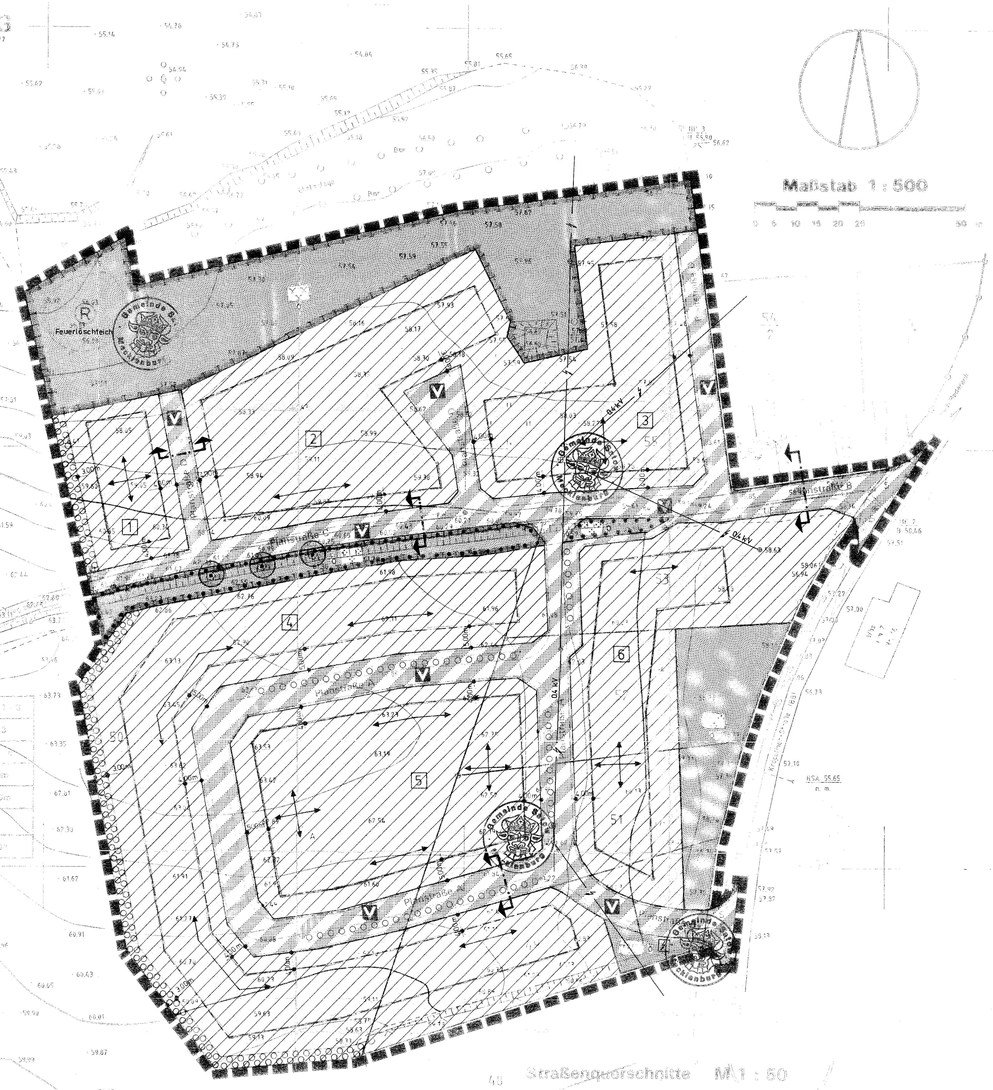
SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom 25.02.1994 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landesbehörden, Genehmigungsschreiben folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Eigenheimgebiet "Am Eickberg" westlich der Kröpelliner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung zur Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und des Ausweisung und Genehmigung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -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 8 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 ausgebautem 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° CD — Dachneigung einschließlich **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

- Grünfläche
- Ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Gehölzbestand
- Extensive Wiese
- R — Regenrückhaltebecken, **Feuerlöschteich**.

ANLAGEN, 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)

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- S — Sichtfläche
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Höhe nach HN
- 1 — Nummer des Baufeldes
- vorhaudene Flurstücksgrenze
- 51 — Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung
- Sichtdreieck
- unverbindliche Vormerkungen
- 0,4 kV — **entfallende 0,4 kV Elektroleitung**
- **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	

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 der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, 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 Grundflächenzahle (GRZ) darf nicht überschritten werden.
Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachraum zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).
Als Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (Traufhöhe, Firsthöhe) sind höchstmaße, bezogen auf die mittlere Höhe des von der Gebäudegrundfläche überdeckten vorhandenen Geländes. Für Nebengebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,20m festgesetzt. Die Höhen dürfen durch technisch und funktionell bedingte Teile baulicher Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, ausgenommen werden Anlagen für die Kleintierhaltung.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderndem Nutzung, Bepflanzung, Bebauung oder Aufschüttung in einer Höhe von 0,70m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz 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 Plangebiet wird folgende besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme vorgeschrieben.
Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte öffentliche Grünfläche ist so zu erhalten bzw. anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopverbundes mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts gewährleistet ist.
Der vorhandene Gehölzbestand (Feldhecke) am Weg zum Arnsberg ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen.
Die vorhandene Wiesenfläche südlich der Obstanlage und des Erlenbruches ist etwa ein Drittel als Gruppenwiese mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen: Haselnuß - Corylus avellana, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna. Die restlichen Flächen sind extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, keine Nachsaatverdrängung, max. zweimaliger Schnitt bzw. Beweidung mit max. 1,5 Tieren / ha).

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25
Die Planstraßen A und abschnittsweise mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Straßenquerschnitt). Die Bäume erhalten auf den entsprechenden Planstreifen eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen. Die Neupflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung der Zwischenräume (Abstand der Bäume höchstens 16,00m) für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze ist zulässig.
Anlage der Grundstückszufahrten (Parkplätzen) sind senkrechte und einfachen Rand des Fahrgebietes sind unter Erhalt von Bäckbeiträgen dauerhaften in Mindestbreite von 3,00m auf privatem Grund aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen (Hundsrose - Rosa canina, Schlehe - Prunus spinosa, Weißdorn - Crataegus monogyna, dazu einzelne Stieleichen - Quercus robur).
Vorgärten sind als Wiesenfläche mit Gehölz- und Staudenpflanzungen auszubilden. Als Einfriedungen sollten Hecken in einer Höhe von 0,80 - 1,00m Verwendung finden. Der lichtgeschlossene Wände als Einfriedung ist nicht staatthaft. Das Einbringlichen des Straßenbaues muß gewährleistet werden.
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unterbrochener Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mind. 70%. Für jede 300qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 1 großkroniger oder 2 kleinkroniger einheimische Laubbäume anzupflanzen. 10% der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
Für mind. alle fensterlosen Fassaden, Pergolen, Carports u. ä. sind Kletterpflanzen vorzusehen.
Die Anlage zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) ist so zu gestalten, daß sie einen Biotopcharakter entwickelt; Böschungswinkel, Böschungsneigung. Wasserstand. Dabei sind die Bauflagevorgaben des Amtes für Natur- und Landschaftspflege des Kreises Bad Doberan zu beachten.

8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 12 und 93 BauO
Fußwege für Fußgänger und Radverkehr sowie Zufahrten und PKW Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen (Schotterrasen, Balkonanlagesteine o. ä.).
Je Grundstück sind maximal 2 Garagen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl und jeweiligen Hauptbaukörpers anzupassen. Vom 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 der Planstraßen darf nicht unterschritten werden.
Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrszonen auch für Rollstuhlfahrer zumutbaren (abgesenkte Borde). Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Die Mindestdachneigung in allen Baugebieten beträgt 38 Grad.
Die Steildächer sind mit unglasierten Ton-Falzpfannen in rotter bis rotbrauner Farbe zu decken. Bei Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind genaigte Dächer mit Dacheindungen unter 30 Grad zulässig.
Außenwände der jeweiligen Hauptbaukörper sind in rot- mittelraunen Ziegelmauerwerk, hellen Putzen oder mit gestrichen mit einem Remissionswert von mindestens 40% in der Farbhaltigkeit auszuführen. Holz ist ausnahmsweise an untergeordneten Fassadenteilen zulässig.
Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Müllhonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außentreppen, Fensterläden, Balkon- oder Loggiaanlagen und Dächern.
Flächenverbrauchanlagen dürfen maximal den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche der Fassade nutzen.
Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70m aus der Fassadenflucht hervorstehen.
Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem vorgeschrieben.

9. Sonstige Festsetzungen
Werden bei Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen festgestellt, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

Da das Planungsgebiet in der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserfassung Satow und der Schutzzone III das Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" liegt, müssen die in den Trinkwasserschutzgebieten bzw. in den Trinkwasserschutzzonen einschlägigen Schutzbestimmungen beachtet werden.

VERFAHRENSVERM

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... 16.10.1991 ... mit dem 20.01.19.. Bekanntmachungsblatt vom ... erfolgt.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauZVO beteiligt worden.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist am 23.08.1993, 01.09.1993 durchgeführt worden.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

4. Von den Planung berührten Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.08.1993, 27.9.1993 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.08.1993, 16.12.1993 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.1994 ... bis zum 31.02.1994 ... während der Dienststunden und zusätzlich nach § 7 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann vorgebracht werden können, am 20.08.1993 ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Ort und die Zeit der öffentlichen Auslegung sind in der Bekanntmachung vom 20.08.1993 bestimmt worden.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

7. Der Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 03.03.1994 ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Darüberhinaus wird bescheinigt, daß die Festlegung der Grenzpunkte ausreichend ist. Es ist zu erwarten, daß eine Prüfung der Punkte durch die Katasterbehörde nicht zu Änderungen führen wird.
Satow, 10.3.1994 (Siegel) Katasteramt des Kreises Bad Doberan

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am 09.02.1994 ... in der Gemeindevertretung für richtig befunden. Die Einzelheit zum Gebietsumfang wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.02.1994 ... gebilligt.
Satow, 11.03.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

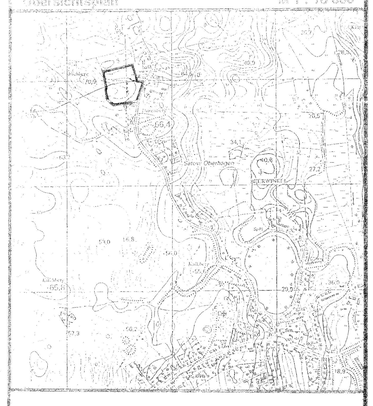
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der Kreisverwaltung des Kreises Bad Doberan vom 04. 05. 1994 Az: II 803-130133340 (61) unter Auflagen und Hinweisen erteilt.
Satow, 10.06.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

12. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 05. 05. 1994 erfüllt, der Hinweis wurde beachtet.
Das wurde mit Verfügung der Kreisverwaltung des Kreises Bad Doberan vom 22.06.1994 Az: II 803.130.133340 bestätigt.
Satow, 10.06.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

Die Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Satow, 10.06.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind am 22.06.1994 ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 bis 3 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 22.06.1994 ... in Kraft getreten.
Satow, 23.06.1994 (Siegel) Schlutow Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Satow

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 1

Für das
Eigenheimgebiet "Am Sickberg" westlich der Kröpeliner Straße

Satow, 24. 02. 1994

Schlutow
Bürgermeister