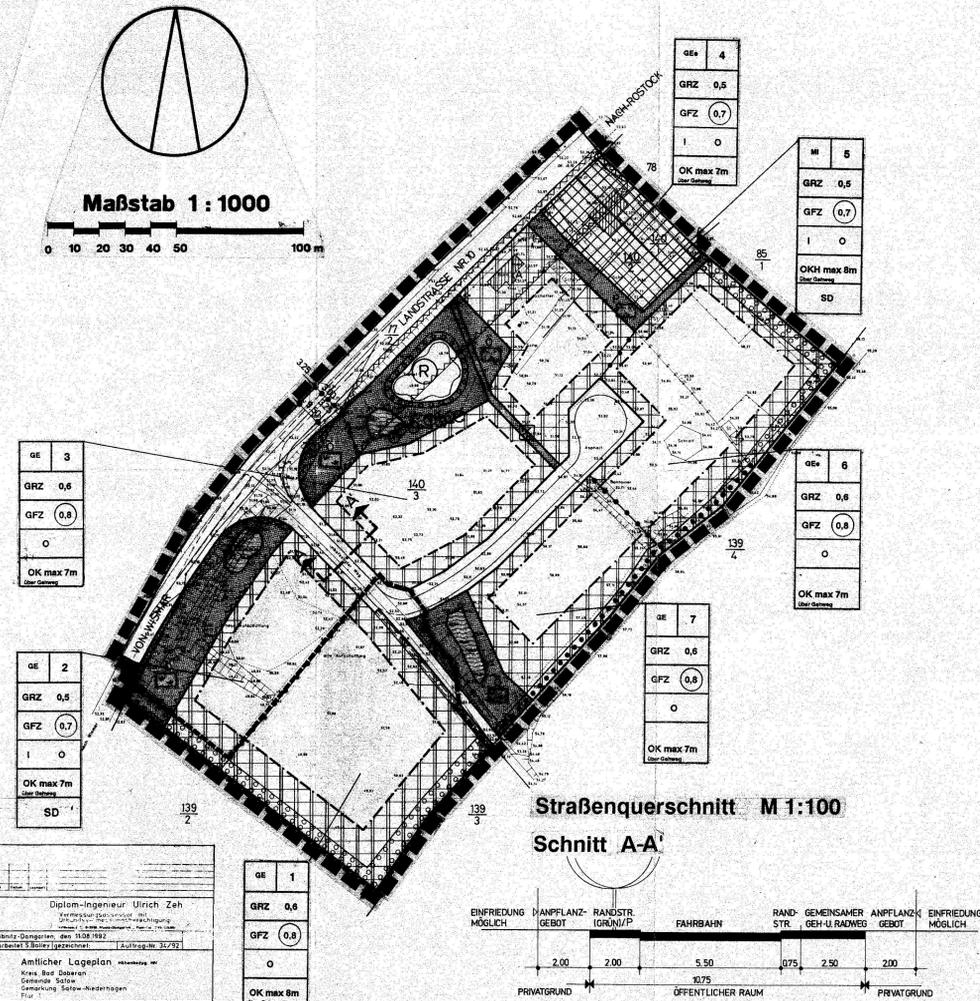


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

GEWERBEBEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SATOW SÜDLICH DER LANDSTRASSE NR. 10

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh
Architekt
Rahmt Dampfen, des 1050 102
Rechenstr. 3, 17133 Satow
Tel. 0394 2101-1

Amthier Logeplan
Kreis, Bad Dobberan
Gemeinde Satow
Flurkataster
1:1000

Satow B-Plan Nr. 2
1:1000
1:1000
1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

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)

	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete	(§ 8 und §1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)
	Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung	(§ 8 und §1 Abs. 4 Nr. 2, 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Geschößflächenzahl als Höchstmaß	
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Gehweg (hier z.B. 7m)	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	Baugrenze	

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	gemeinsamer Fuß- und Radweg	

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Parkanlage	
	naturbelassene Grünflächen	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Regenrückhaltebecken	

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)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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 a und Abs. 6 BauGB)
	bei schmalen Flächen	
	Erhaltung von Bäumen	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Flächen)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtfläche	
	Anbauverbotsfläche	

Umgrenzung der Fläche, auf der die Satzung über den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Satow außer Kraft gesetzt ist

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	vorhandene Höhe nach HN	
	Nummer des Baufeldes	
	vorhandene Flurstücksgränze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Sichtdreieck	
	vorhandene hochbauliche Anlage	

Planverfasser: Bauleitplanung: APR
Architekten & Planer Roflock GmbH
Pöppelstr. 1, 17133 Satow
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Meier
Architekt: BDA & Stadtplaner: Ullrich, 016115-91-01
Bauhelfer: Ursula Schmidt
Stadtplaner
Roflock-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1, Tel.: 0381 2161, Fax: 34727

TEIL B TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO

Das Baugebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet gemäß der Vorschrift § 8 BauNVO in Verbindung mit den besonderen Bestimmungen in Abs. 4.
1. Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche über 700 m². Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von höchstens 700 m² für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt, sind in den Baufeldern 3 und 4 ausnahmsweise zulässig und sonst unzulässig.
(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
2. Ausgeschlossen sind die nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19 WHG umgehen, ist grundsätzlich eingeschränkt und in der Regel nur nach Einzelantrag möglich. Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
4. In allen Baufeldern des Baugebietes sind Betriebe und Anlagen mit Geruchsemissionen auszuschließen.
In den Baufeldern 4 und 6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zur Einordnung der in den Baufeldern 1, 2, 3 und 7 zulässigen Betriebe und Anlagen ist als Orientierungshilfe die Abstandsrichtlinie 1990 des Abstandsartessatzes Nordrhein-Westfalen zugrunde zu legen.
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 innerhalb der Baugrenzen. Unzulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 2.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
Die angegebenen Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Entlang der Landstraße Nr. 10 sind hochbauliche Anlagen im Abstand von 20,00m unzulässig (A, Anbauverbotsfläche).

In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante zulässig (S, Sichtfläche).

Die gekennzeichneten Flächen werden durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

5. Grünordnung
Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzengebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum sind in Breite von 2,00m auf dem privaten Grundstück diese Anpflanzungen vorzunehmen. Die Einleitung (Zäume) liegen dabei auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofil beachten).

Entlang der öffentlichen Straße besteht ein Anpflanzengebot für Bäume und Sträucher von 2,00m Breite in Abstimmung mit den Übergängen und Zufahrten.
Die Bäume müssen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10cm gepflanzt werden.

Fassaden mit über 25,00m Länge erhalten selbstbildende Begrünungen.
Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen je Grundstück werden begrünt. Nach jedem 5. Stellplatz ist eine Stellfläche freizuhalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mindestens 20% der jeweiligen Baugrundstückfläche sind von Über- und Unterbauung freizuhalten und intensiv zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 BauO).
Für alle Fassaden kommen standortgerechte heimische Arten von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen in Frage.

Die Anlage zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) ist so zu gestalten, daß sie einen biologischer Natur entwickelt (Begrünung, Biotopgewinn, Wasserstand). Dabei sind die Bepflanzungen des Amtes für Natur und Landschaftspflege des Kreises Bad Doberan zu beachten. Die vorhandenen Stille (geschützte Biotope lt. § 2 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern) sind zu renaturieren.

6. Sonstige Festsetzungen
Die Grundstückszugänge und -abfahrten sind nur von der Erschließungsstraße und von dort nur außerhalb der Sichtdreiecke zulässig.
Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Deckbelägen auszuführen; Ausnahmen sind möglich für nachweislich stark beanspruchte Flächen des Verkehrs und der Lagerhaltung.
Stellplätze für Personal und Kunden sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig.
Die Einfriedungen (2,00m innerhalb der Grundstückslinie, hinter der Anpflanzung) dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie auf oder hinter der Baugrenze zu errichten.
Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen.
Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbenanstriche sind unzulässig.
Furden bei Erdarbeiten Furde oder auffällige Bodenverfärbungen festzustellen, ist die Fundstelle zu sichern und das Landesamt für Bodenkundliche Probenahme zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1987

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Gemeindefeststellungsamt am 12.12.1987 bis zum 22.01.1988 erfolgt.

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

Satow, 10.11.1992 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

Satow, 07.03.1993 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Weitere Verfahrensmerkmale zu den vereinfachten Änderungen des B-Plans Nr. 2 Satow

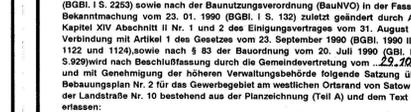
15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach vereinfachter Änderung gem. § 13 BauGB am 05.05.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die geänderte Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.05.1994 gebilligt.
Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde zuvor mit Schreiben vom 17.02.1994 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Satow, 15.04.1997 (Siegelabdruck) Matisch Bürgermeister

Satzung

DER GEMEINDE SATOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEWERBEBEBIET AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SATOW SÜDLICH DER LANDSTRASSE NR. 10

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2263) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 60 S. 829) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.10.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Kreis: Bad Doberan
Gemeinde: Satow
Gemarkung: Satow - Niederhagen
Flur Flurstück: 1 / 14013
Maßstab ca. 1:3000

Unbeglaubigter Auszug aus dem Flurkataster/Katasterbuchwerk
Bad Doberan, den 05.11.92
Kataster- u. Vermessungsamt Bad Doberan

Satow, Februar 1997
ergänzt aufgrund der 2. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 2

Satow, April 1994

Satow, Oktober 1992

Satow, April 1994

Satow, April 1994