SATZUNG der GEMEINDE SATOW über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 - 1. Abschnitt

- Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße Nr. 10 und östlich der Landesstraße Nr. 11-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS M/V Gl. Nr.2130-3 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom 22.08.2002 und der Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 – Erweiterung des Gewerbegebietes (1. Abschnitt) – am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße 10 und östlich der Landesstraße 11 - , bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Vermessungsbüro Eberhard Wieck Öffentl. best. Verm.-ing.	Büro: Doberaner Str.26 Postanschrift:Am Hafen 18a 18209 Kühlungsborn Tel.: (038293) 8424 Fax: (038293) 642-56	Lage- u. Höhenplan Satow - Niederhagen Flur 1
ZV-Nr.:AK	Auftrag: 010/00	
Liegenschaft: GK 4363	Aufmessen: Januar 2001	
Höhensystem: HN	gez/Dt:	
Kreis: Bad Doberan	eg/kuf:	
Gemeinde:Satow	Datum:	
	Unterschrift:	Maßstab: 1 : 1000 / Format: 960 x 350 / Blatt: 1

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Der Plan beinhaltet keine Grenzherstellung nach den Katasterunterlagen. Die Flurstücksgrenzen wurden graphisch aus der Flurkarte entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

H Höhe der Gebäude als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoßfußboden

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ü Abwasser (hier: Regenrückhaltebecken)

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

Grünflächen

ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

NP naturnahe Grünfläche

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. 25 a und Abs. 6 BauGB

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 b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Höhe nach HN/ Höhenlinien

139/10 vorhandene Flurstücksgrenze/ Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorgesehener Radweg

mögliche Trasse der Regenwasserleitung (verlegte Vorflut)

Art der baulichen Nutzung	Nummer des Baufeldes
maximale Grundflächenzahl	
maximale Gebäudehöhe	

Nutzungsschablone

TEIL B TEXT

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet gemäß der Vorschrift § 8 BauNVO in Verbindung mit den besonderen Bestimmungen 1 bis 3:

1. Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m².
   Unzulässig sind außerdem Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs, soweit es sich nicht um die Verkaufsstellen der im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe handelt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. Ausgeschlossen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen.
   Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
3. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung hinsichtlich wasserrechtlichen Schutzbestimmungen zugelassen werden. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

NEBENANLAGEN (§14 BauNVO)

4. Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 innerhalb der Baugrenzen.
   Von den nach Abs. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien ausgeschlossen. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

5. Die angegebenen Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
6. Die festgesetzte max. Höhe der Gebäude bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (§ 18 Abs.1 BauNVO).
   Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 0,50 m über dem mittleren Höhenniveau der dem Baugrundstück für die Erschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

BAUWEISE , ÜBERBAUBARE GRUNDTÜCKSFLÄCH (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u § 22 BauNVO)

7. Im Baufeld 2 darf an der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze zum Grundstück 139/5 ohne Grenzabstand gebaut werden.

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8. Entlang der Landesstraße Nr. 10 sind bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung im Abstand von bis zu 20,00 m unzulässig (Anbauverbotsfläche).

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Die gekennzeichnete Fläche ist durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen und die Gemeinde mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Pkt. 15, 20 und 25a) BauGB)

10. Der Grünstreifen nordwestlich des Baufeldes 1 darf auf einer Länge von insgesamt 20 m durch Zufahrten unterbrochen werden.
11. Entlang der Grenzen der Bauflächen zur Landschaft ist eine 5m bzw. 7m breite dreireihige bzw. vierreihige Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Der Baumanteil soll 4 % betragen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,50 m. Die Einfriedungen (Zäune) der Grundstücke sind nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite zulässig.
    Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 16 –18 cm.
12. Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist ein Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Im inneren Bereich sind vorrangig Bäume (gesamt: 16 Stück) anzusiedeln. Der Rand wird mit Sträuchern als Saum ausgebildet. Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 16 –18 cm.
13. Mindestens 30 % der fenster- und türlosen Wandflächen baulicher Anlagen sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
14. Auf den 2 Kuppen innerhalb der südöstlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche" sind jeweils 3 Bäume der Art Stiel-Eiche (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
15. Um die 2 Kuppen werden Bäume mit einem Stammumpfang von 14-16 cm gemäß der Planzeichnung und Pflanzliste gepflanzt (Gesamtmenge: 17)
16. Im Bereich der dattlichen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" sind 7 Bäume der Arten Birke (Betula pendula) und Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) zu pflanzen.
    Als Mindestqualität sind zu verwenden: Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 18 –20 cm.
17. Die Flächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche" sind als extensive Wiesen mit Aushagerung durch 1-2 mal jährliche Mahd anzulegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Dabei darf die Mahd erst nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ansaat erfolgt mit einer kräuterreichen Ratenmischung entsprechend den Standortverhältnissen.
    Innerhalb der Wiesenfläche sind einzelne Lesesteln- und Totholzhaufen fachgerecht anzulegen.
18. Innerhalb des gesamten Bereiches der südwestlichen und südöstlichen Grünflächen zum Umland sind 4 Gehölzgruppen mit aus der Pflanzliste zu entnehmenden Gehölzen zu pflanzen.
    Als Mindestqualität sind zu verwenden: verpflanzte Sträucher H= 80-100 cm; Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 16 –18 cm.
19. Bei sämtlichen Neuanpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze zulässig, die aus der Pflanzliste zu entnehmen sind:
    Pflanzenliste:

    Gehölze für die Feldgehölzhecke/Gehölzgruppen

Baumarten	
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Straucharten	
Schlehe	*Prunus spinosa*
Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Roßdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hasel	*Corylus avellana*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Baumarten für die Bepflanzung der Kuppenbereiche	
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*
Gemeine Birne	*Pyrus communis*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Baumarten für die Bepflanzung den Senkenbereich/Versorgungsfläche	
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Erle	*Alnus glutinosa*
Birke	*Betula pendula*
Baumarten für die Bepflanzung des Kleingewässers	
Kopf- oder Silberweide	*Salix alba*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Klettergehölze	
Efeu	*Hedera helix*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'*
immergrüne Kriechspindel	*Euonymus fortunei var. radicans*
Waldrebe	*Clematis vitalba*
Schling-Knöterich	*Fallopia aubertii*
Geißblatt	*Lonicera x heckrottii*

20. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugebieten und den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten ist die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach § 86 LBauO

1. Fassaden und Dachflächen sollen aus nichtreflektierenden Materialien - ausgenommen Glasflächen - bestehen. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

HINWEISE:

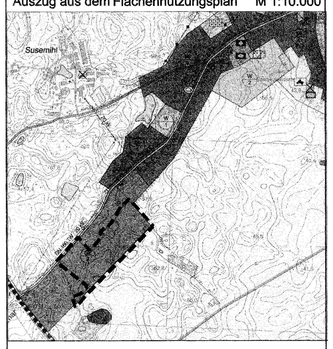
A.
Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur bergung und Dokumentation derBodendenkmale ist das landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Baubeginn von Erdarbeiten zu unterrichten.
Die einzelnen Arbeitsschritte der Baumaßnahme sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
Darüber hinaus sind im weiteren Planbereich während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht weitere Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3).
Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

B.
Die gesamte Fläche des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow für Oberflächengewässer und der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow für Grundwasser.
Aufgrund der Lage in den Trinkwasserschutzzonen sind die Verbote und Nutzungs-beschränkungen, die in der Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27. 03. 1980 und in der TGL 43 850/02 und /06 des Jahres 1986 sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Bezüglich des Grundwasserschutzes sind die Bestimmungen mit dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser, Ausgabe 1995, abzugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.1998.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.04.2001 durchgeführt.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.04.2002 bis zum 14.05.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Satow vom 30.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 14.08.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3900 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
   Kühlungsborn, den 14.08.2002 (Siegelabdruck) ÖbVI
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.2002 gebilligt.
    Satow, (Siegelabdruck) Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan wurde angezeigt. Mit Erlaß vom 24.10.2002 wurde erklärt, daß keine Rechtsverletzungen und redaktionelle Mängel vorliegen.
    Satow, 09. Jan. 2003 (Siegelabdruck) Bürgermeister
12. Die Rechtsverletzungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.11.2002 berücksichtigt.
    Satow, 09. Jan. 2003 (Siegelabdruck) Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Satow, 09. Jan. 2003 (Siegelabdruck) Bürgermeister
14. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Satow vom 22.12.2002 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.12.2002 in Kraft getreten.
    Satow, 09. Jan. 2003 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1:10.000



GEMEINDE SATOW

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7- 1. Abschnitt
-ERWEITERUNG des GEWERBEGEBIETES-

- am westlichen Ortsrand von Satow, südlich der Landesstraße Nr. 10 und westlich der Landesstraße Nr. 11-

Satow, 22.08.2002

Marisch
Bürgermeister