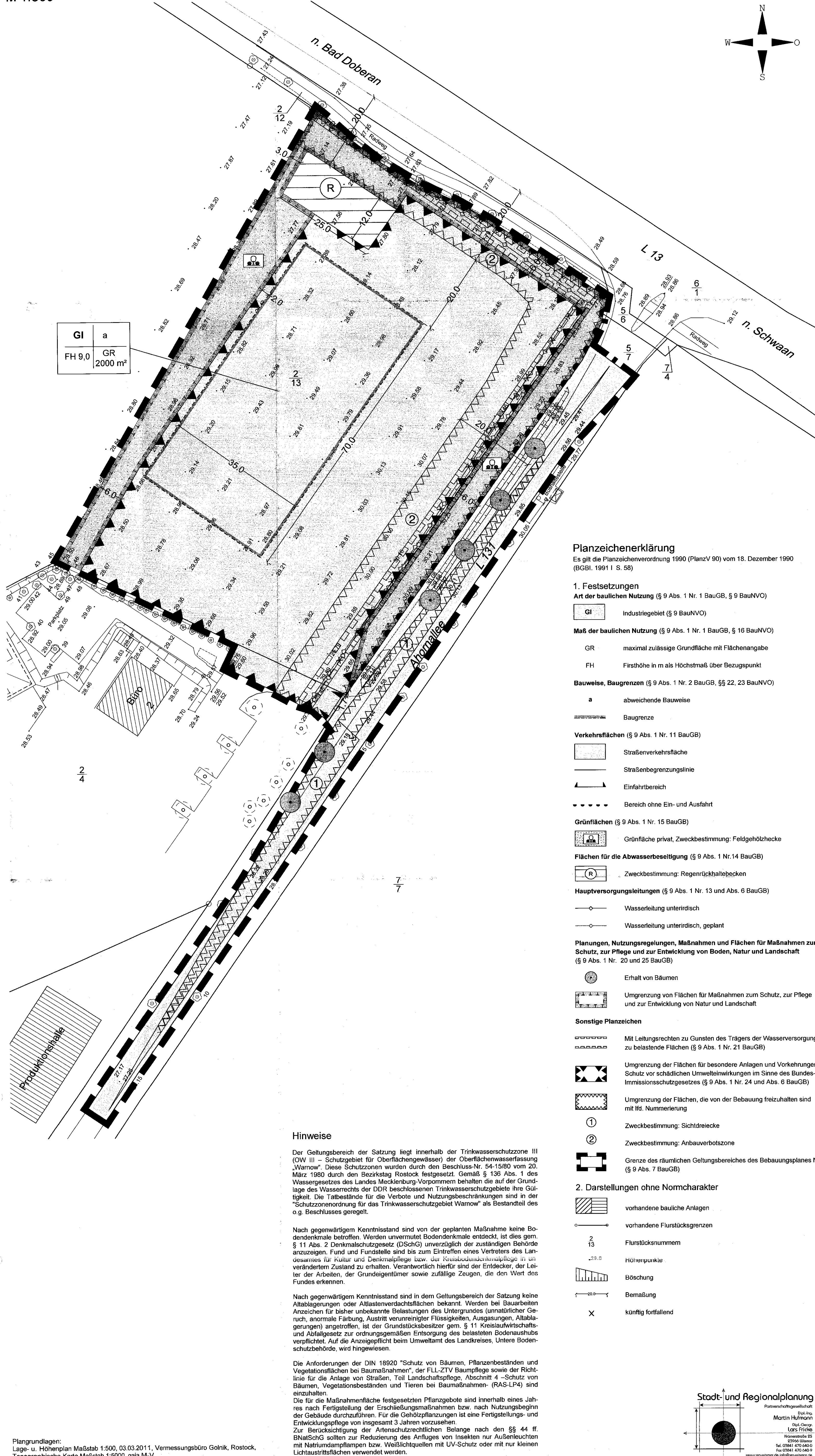


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerzinkerei Meyer"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1999 (BGBl. I S. 465)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 9, 16 - 19 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Innerhalb des GI darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Lagerflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
 - Für die festgesetzte Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhe von 30,0 m ü.HN festgelegt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschelken. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
 - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist vorhandener und zu erhaltender Baumbestand, der bis zu einer Höhe von 2,5 m astris zu halten ist.
 - Entlang der Landesstraße 13 und der Landesstraße 131 (Ahornallee) dürfen in einer Entfernung von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen, bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnungsverordnung nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 31 Abs. 1 StVG-MV).
 - Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt zum Industriegebiet (Ein- und Ausfahrt) ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs in einer maximalen Ausdehnung von 10,0 m zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Löschwasserentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 15 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
 - Die an der nordwestlichen Plangeietsgrenze anzulegende Hecke ist als Versickerungsmulde zu gestalten. Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln, z.T. in die Versickerungsmulde einzulassen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fassungsvolumen mind. 300 m³) zuzuführen. Von dort erfolgt die Ableitung in den nördlich verlaufenden Graben.
 - Das Regenrückhaltebecken ist für die Löschwasserentwässerung herzurichten. Die Sicherstellung des erforderlichen Löschwassers erfolgt über eine Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210 sowie eine Nachspeiseeinrichtung (z.B. Schwimmerschallung) aus dem öffentlichen Wassernetz. Die Entnahmestelle ist so herzustellen, dass auch im Winter eine Löschwasserbereitstellung gesichert ist.
 - Vorhandene Drainageleitungen im Plangebiet sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 u. Abs. 1a sowie § 202 BauGB)**
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - Die private Maßnahmenfläche „Feldgehölzhecke“ dient dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Entsprechung der Grünflächenbestimmung anzuwendenden Feldgehölzhecken (Pflanzung + Krautsaum) sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und beidseitig mit Krautsaumen zu versehen. In die Gehölzhecken sind - außerhalb der festgesetzten Leitungsrechte - heimische, standortgerechte, großkronige Laubbaumarten 1. Ordnung als Hochstämme mit einem Pflanzabstand von maximal 12 m zu pflanzen. Von diesem Pflanzabstand abweichend sind die Hochstämme in Heckenabschnitten mit bereits angrenzendem Baumbestand außerhalb der Maßnahmenfläche auf der Höhe von Lücken im Baumbestand zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind mit den in den Pflanzlisten unter Nr. 6.5 aufgeführten Pflanzarten in den angegebenen Mindestqualitäten auszuführen. Jegliche Nutzung und Verriegelung der Grünflächen ist dauerhaft zulässig. Die Maßnahmenfläche ist zu der nach Westen angrenzenden Ackerfläche sowie zu der von innen angrenzenden GI-Fläche gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
 - Sofort entlang der äußeren Grenzen der Maßnahmenfläche Zaune errichtet werden, sind diese mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierzu sind die in der Pflanzliste unter Teil B Text Nr. 6.3 aufgeführten Kletterpflanzen zu verwenden.
 - Alle unter Teil B Text festgesetzten Pflanzungen sind mit den in den folgenden Pflanzlisten aufgeführten Pflanzarten in den jeweils genannten Mindestqualitäten auszuführen:

Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen:	Pflanzliste für Kletterpflanzen:
Acer campestre - Feldahorn	Parthenocissus tricuspidata - Dreilappiger Wilder Wein
Acer platanoides - Spalathorn	Rosa spec. - Kletterrosen
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn	Vitis vinifera - Echter Wein
Alnus glutinosa - Rotleite	Vitis rotifolia - Chinesischer Blaugraun
Betula pendula - Birke	
Carpinus betulus - Hainbuche	
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn	
Crataegus monogyna - Weißdorn	
Fagus sylvatica - Rotbuche	
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	
Halepomyces domestica - Holzahorn	
Pinus sylvestris - Kiefer	
Quercus petraea Traubeneiche	
Quercus robur - Stieleiche	
Salix caprea - Salweide	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Tilia cordata - Winterlinde	
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Tilia vulgaris "Pallida" - Kaiserlinde	
Ulmus laevis - Flatterulme	
Ulmus minor - Feldulme	

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Festsetzungen**
 - Art der Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)**

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GR maximal zulässige Grundfläche mit Flächenangabe

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

a abweichende Bauweise

Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünfläche privat, Zweckbestimmung: Feldgehölzhecke
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Wasserleitung unterirdisch

Wasserleitung unterirdisch, geplant
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Erhalt von Bäumen

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Sonstige Planzeichnungen**

Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Trägers der Wasserversorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit titl. Nummerierung

Zweckbestimmung: Sichtdreiecke

Zweckbestimmung: Anbauverbotzone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Höhepunkte

Böschung

Bernaufung

künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO-MV) in der Fassung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-0) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom 29.11.2012 und mit Genehmigung des Landkreises Rostock folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerzinkerei Meyer", begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Ahornallee (Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerzinkerei und im Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 213, 214 und 517, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensmerkmale

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.2012. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow am 31.03.2009 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.05.2009 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 15.04.2009 im Gemeindeforum Groß Bölow durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow am 31.03.2009 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Urmaßprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 13.09.2012 bis zum 14.09.2012 während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.09.2012 durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de und zu gleichzeitiger Aushang an den Schauflächen der Gemeinde vom 02.08.2012 bis zum 14.09.2012 bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.08.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt und die rechtsverändernde Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 29.11.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 wurde gebilligt.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 1.5. APR. 2013, Az.: 61/13, als rechtsverbindlich bescheinigt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.11.2012 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 2.6. APR. 2013, Az.: 61/13, bestätigt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgefertigt.
- Der Erteilung der Genehmigung der Satzung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de am 31.03.2009 und zusätzlich durch Aushang an den Schauflächen der Gemeinde vom 02.08.2012 bis zum 14.09.2012 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 31.03.2013 in Kraft getreten.

Übersichtsplan M 1:5 000

Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Feuerzinkerei Meyer"

begrenzt im Norden von der Landesstraße 13, im Westen von der Ahornallee (Landesstraße 131), im Süden von den vorhandenen Anlagen der Feuerzinkerei und im Westen von Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 213, 214 und 517, jeweils teilweise, der Flur 1, Gemarkung Groß Bölow

Satzungsbeschluss

29.11.2012