Vorhabensbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von 7 Doppelhaeusern und 2 Einfamilienhaeuser

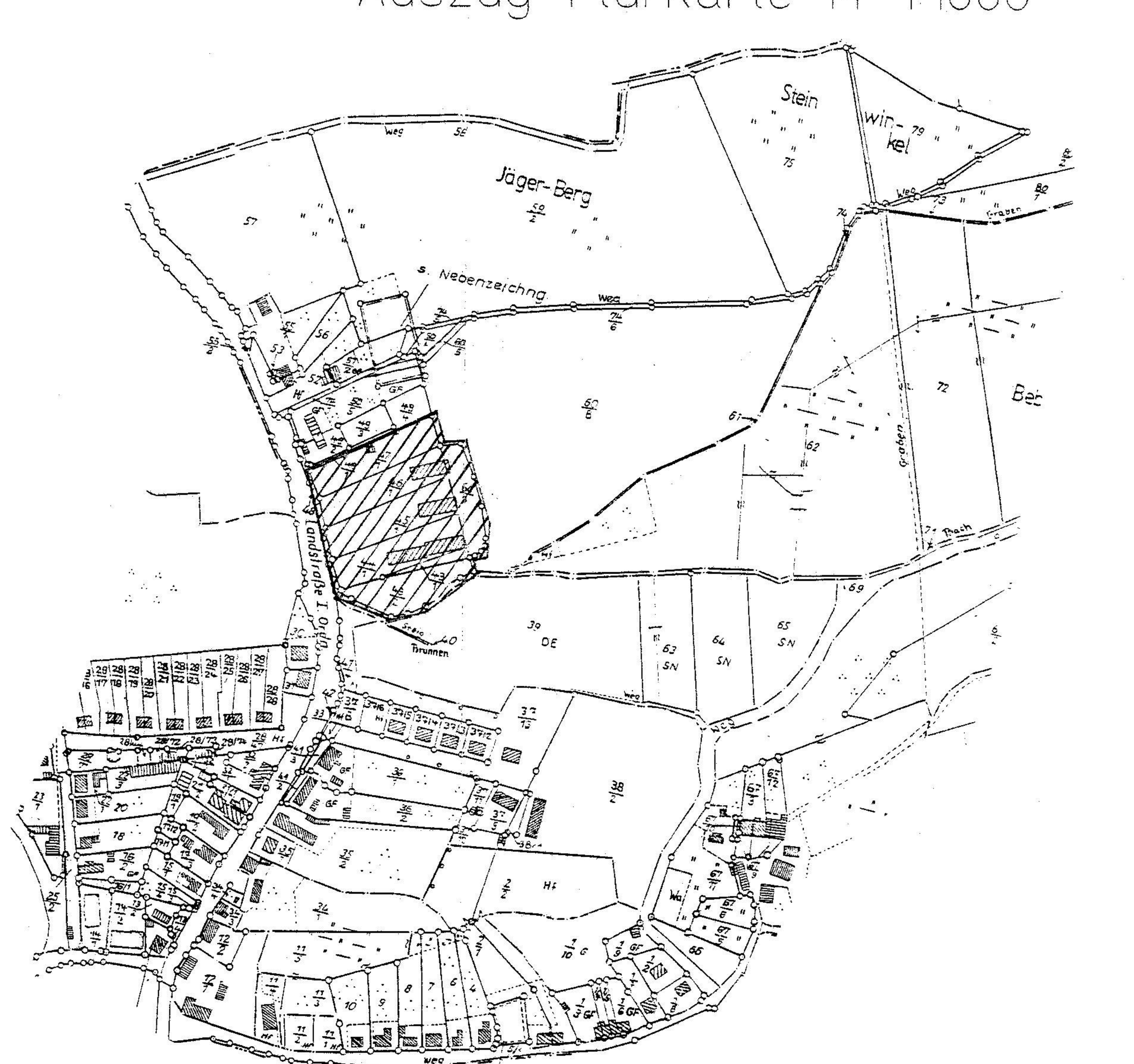
Nr. 9 "Jägerberg"

Gemeinde Satow, Landkreis Bad Doberan

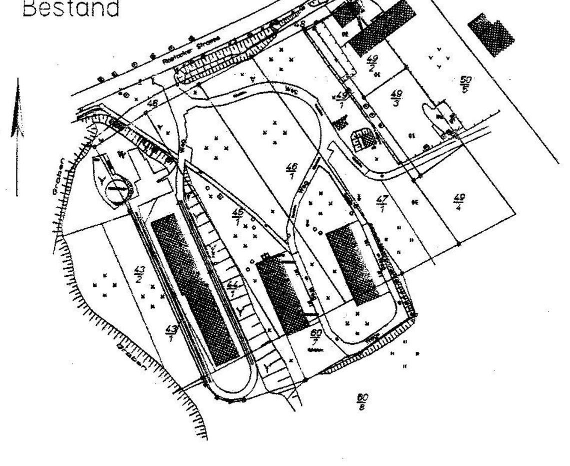
Satzung der Gemeinde Satow

Auf Grund des Paragraph 12 des BauGB i. d. F der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141 BGBl. 1998, Teil 1, S. 137) sowie des Paragraphen 86 der LBauO M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz-LNatG M-V) und zur Änderung andererRechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5, GVOBl. 1998 S. 647)wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. Feb. 2001 folgende Satzung über den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Jägerberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ~~sowie der Begründung (Teil C)~~ erlassen:

Auszug Flurkarte M 1:1000



Übersichtslageplan Bestand



TEIL A
M 1:500

Teil A
Zeichenerklärung
- Planzeichen -

Art der baulichen Nutzung
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (Paragraph 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Paragraph 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragraph 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1.2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragraphen 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

D — Doppelhäuser

Baulinie

Firstlinie

Verkehrsflächen
(Paragraphen 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fuß.- u. Radwege

OSt P1 — Gemeinschaftsstellplätze

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Baugrundstück für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Gas

Abwasser

Abfall

Grünflächen
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche z.B. Magerwiese

anzupflanzende Bäume

anzupflanzende Stäucher

Spielplatz

Bestandsangaben

49/4 — ~~Flurstücksnummer~~

Höhenangaben Gelände

Gebäude Bestand

Wasserflächen zur Regelung des Wasserabflusses
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

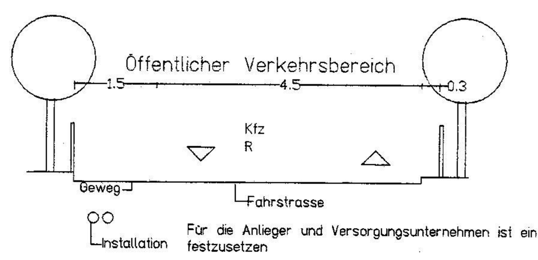
Regenwasserrückhaltebecken

Nutzungsschablone

WA 3 | II	WA 3	Allgemeines Wohngebiet 3. Bauabschnitt
0.4 | 1.2	II	Zahl der Vollgeschosse Höchstzahl
D o | SD/PD	0.4	GRZ
	1.2	GFZ
	o	offene Bauweise
	SD	Dachform — Satteldach
	PD	Dachform — Pultdach

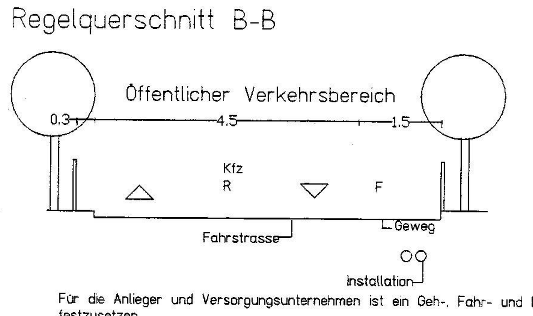
Regelquerschnitt durch Planstrasse, Planstrasse als Anliegerstrasse

Regelquerschnitt A-A



Für die Anlieger und Versorgungsunternehmen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen

Regelquerschnitt B-B



Für die Anlieger und Versorgungsunternehmen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen

Text Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 7 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser gestattet.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen (Paragraph 16 Abs.2 Nr.4 u. Paragraph 18 BauNVO) wird als zulässige Firsthöhe über der mittleren Höhe d. angrenzenden öffendlichen Verkehrsflächen wie folgt festgesetzt:
   Zahl der Vollgeschosse II - 10.00 m
   Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 30,00 cm über der angrenzende öffendliche Verkehrsfläche liegen.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen nach Paragraph 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkon, seitliche Hauseingänge, Erker, Wintergärten u. ä.) um bis zu 2,0 m (max. 10% der Grundfläche des Gebäudes) ist zulässig.
4. Pflanzbindung (gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   Eventuelle Aufschüttungen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück sind Baumpflanzungen vorzusehen. Doppelhäuser und Einzelhäuser 2-3 Bäume.
   Im WA III sind die Grundstücksgrenzen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.
   Folgende Baumarten können eingesetzt werden:
   - Kleinkronige Winterlinde — Tilia cordata Greenspire
   - Baumhasel — Corylus colurna
   - Schwedische Mehlbeere — Sorbus intermedia "Brouwers"
   - Schmuck-Eberesche — Sorbus decora
   - Apfeldorn — Crataegus "Carrierei"
   - Holzbirne — Pyrus communis "Beach Hill"
   - Stadtbirne — Pyrrus calleryana "Chanticleer"
   - Zierkirsche — Prunus x hillien "Spire"

   Für jeden Baum ist eine erforderliche Pflanzscheibe offenzuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher des großen Böschungsbereiches (WA 1, westlicher Bereich des Planungsgebietes) sind zu erhalten und während der Bauarbeiten ausreichend zuschützen.
   Alle anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   Zur Befestigung der Wege sowie von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind durchlässige Beläge zu verwenden. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher ist ein aus mindestens je 5 einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten bestehender Gehölzbestand zu entwickeln. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine aus mindesten 5 Straucharten bestehende,vertikal gegliederte Gebüschvegitation zu entwickeln.
   Der Gesamtumfang an Kompensationsflächen beträgt:
   Biotropbeseitigung mit Flächenversieglung (Totalverlust) 6.627,99 qm
   Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 3.331,67 qm
   Biotropbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) 1.925,00 qm
   Der Kompensationsflächenbedarf beträgt 1,19 ha.
   Der mit der Bebauung des Gebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kann als relativ gering bezeichnet werden. Das Landschaftsbild wird nur unwesendlich beeinträchtigt. Hochwertige Biotope werden vom Eingriff nicht betroffen.
   Die Auswirkungen des Eingriffs sind durch gezielte Maßnahmen der Grünordnung vor Ort auszugleichen.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   Passiver Schallschutz
   In den gekennzeichneten Bereichen muß das notwendige resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109 wie folgt betragen:

   Die Gebäude 1/2, 7/8 und 12/13 befinden sich im Lärmpegelbereich IV. Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 sind Außenbauteile zu verwenden, die ein notwendiges resultierendes Schalldämm-Maß von RW,res = 40 dB gewährleisten.
   Die Gebäude 3/4,5/6,9/10,14/15,11 und 16 befinden sich im Lärmpegelbereich III. Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 sind Außenbauteile zu verwenden, die ein notwendiges resultierendes Schalldämm-Maß von RW,res = 35 dB gewährleisten.
   Bei der Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) sind durch gestalterische Mittel und durch zusätzliche Maßnahmem (Abschirmung, Verglasung) die Beurteilungspegel zu mindern.
   Bei der Anordnung von schutzbedürftiger Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist zu beachten, dass diese an der lärmabgewanten Seite angeordnet werden.
   Siehe Schalltechnisches Gutachten vom 04.11.2000

II Bauordnungsrechliche Festsetzungen
(gem. Paragraph 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBauO M-V)

7. Im Geltungsbereich sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10-20° als Satteldächer für Doppelhäuser und Pultdächer für Einfamilienhäuser zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Türme
   Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Jeweils ein Doppelhaus muss die gleiche Dachform
   und Dacheindeckung aufweisen. Eventuelle Nebenanlagen können mit einem Flachdach oder Pultdach versehen werden.
   Für die Deckung der geneigten Dächer sind eine Metalldacheindeckung aus Zink oder Welleternit (oder Gleichwertig) zulässig.
   Für die Fassade ist eine helle bis mittelkräftige Farbgebung zulässig. Bei Putz ist eine helle Farbgebung vorzusehen. Der Helligkeitsgrad soll zwischen der Helligkeitsstufe 7 (Remissionsgrad 20%) und der Helligkeitsstufe 10 (Remissionsgrad 85,1 %) entsprechend der 10-stufigen Graureihe liegen.
   Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie Vitrinen sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer sind als 1,50 m², sind nicht zulässig.
   Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist von einer Ausstattung her ein Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 6-16 Jahre anzulegen und zu erhalten. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzbereiches ist zu gewährleistern, dass keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern oder Früchten verwendet werden.

III Hinweise

8. Überschüssiger Erdstoff ist innerhalb des Geltungsbereiches einzuarbeiten.
9. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Paragraph 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Paragraph 11 Abs. 3). Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Paragraph 11 DschG M-V (GVbl M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
10. Das Planungsgebiet befindet sich ganzheitlich in der Trinkwasserschutzzone III, am Rande zur Schutzzone II. Die sich daraus ergebenen Einschränkungen und Verbote sind zwingend einzuhalten.
11. Für die Anlieger und Versorgungsunternehmen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen. Die Straßen werden öffentliche Verkehrsflächen und unterliegen dem Gemeingebrauch.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Mitteilungsblatt - Ausgabe Juni 2000 erfolgt.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.2000 durchgeführt worden.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffendlicher Belange sind mit Schreiben vom 10./11.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2000 den Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit von 09.10.2000 bis 10.11.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach 3 Abs. 2 BauGB öffendlich ausgelegen. Die öffendliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtlichen Mitteilungsblatt-Ausgabe September 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffendlicher Belange am 15. Feb. 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

8. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) ~~und der Begründung (Teil C)~~ wurde am 15. Feb. 2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

9. Die Satzung zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) ~~und der Begründung (Teil C)~~ wird hiermit ausgefertigt.

   Satow 16. Feb. 2001 — Siegelabdruck — Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dieststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtlichen Mitteilungsplanblatt 3/2001 31. März 2001 ortsüblich 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragraph 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10. April 2001 in Kraft getreten.

    ~~Satow 11. April 2001~~ — Siegelabdruck — Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 12.02.01 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3900 vorliegt.
    Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Bad Doberan 14.02.2001 — Siegelabdruck — im Auftrag i.V. de Valle Amtsleiter

    Landkreis Bad Doberan
    Der Landrat
    Kataster- und Vermessungsamt
    August-Bebel-Str. 3
    18209 Bad Doberan

Rechtsgrundlagen
Rechtsstand: Juni 2000

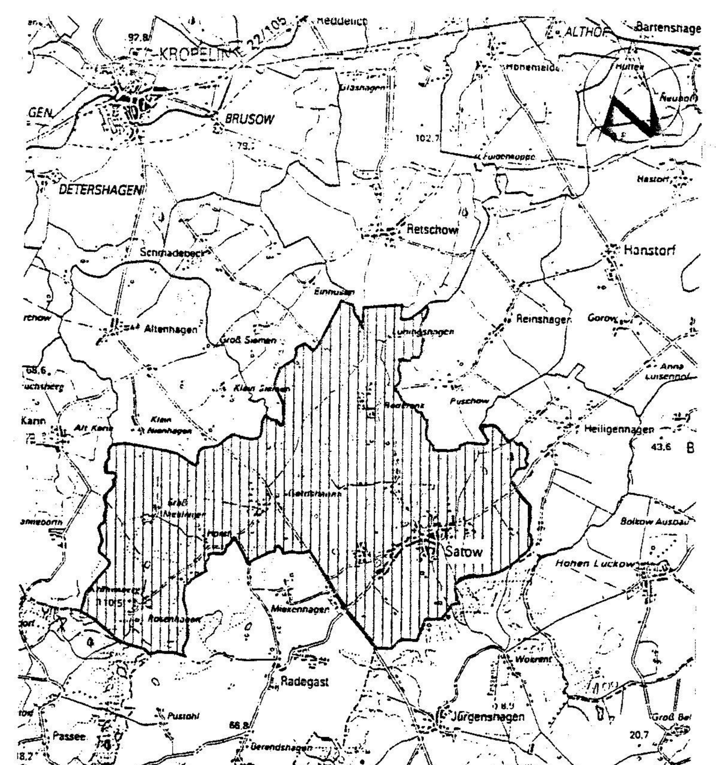
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18.12.1990 (GS M-V Gl. Nr.2130-3, BGBl. 1991 teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GS M-V Gl. Nr.791-5, GVOBl. 1998 S. 647)

Geltungsbereichsgrenzen

Norden	:	Rostocker Strasse
Osten	:	Flurstücke 49/1, 49/4
Süden	:	Flurstück 60/8
Westen	:	Mühlenbach

Kompensationsmaßnahmen

Lfd Nr.	Maßnahme
M 01	Eingrünung des Nordrandes u. Westrandbereiches mit Bäumen und Sträuchern
M 02	Erhaltung bzw. Bestandsschutz der vorh. Birken (Jungbestand)
M 03	Erhaltung bzw. Bestandsschutz der vorh. Strauchpflanzungen
M 04	Versickerung des Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken
M 05	Begrünung der Giebelseiten (Südseite) der vorh. Bebauung
M 06	Entwicklung von hochwertigen Wiesenbeständen
M 07	Heckenbepflanzung im östlichen Randbereich des III. Bauabschnittes
M 08	Abriss der alten Kläranlage und Rekultivierung des alten Standortes
M 09	Herstellen eines naturnahen Beckens (Regenrückhaltebecken) mit schwingender Uferlinie, Böschungsneigung1:3 bis 1:5, mit Tief- und Flachwasserzone



Auftraggeber:
Gemeinde Satow
Landkreis Bad Doberan

Neubrandenburg den 22.01.2001

dipl.ing.arch. i. michaelis vfa bda
greifswalderstr. 10
17034 neubrandenburg
01784284132