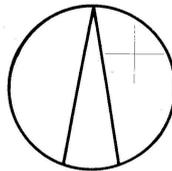


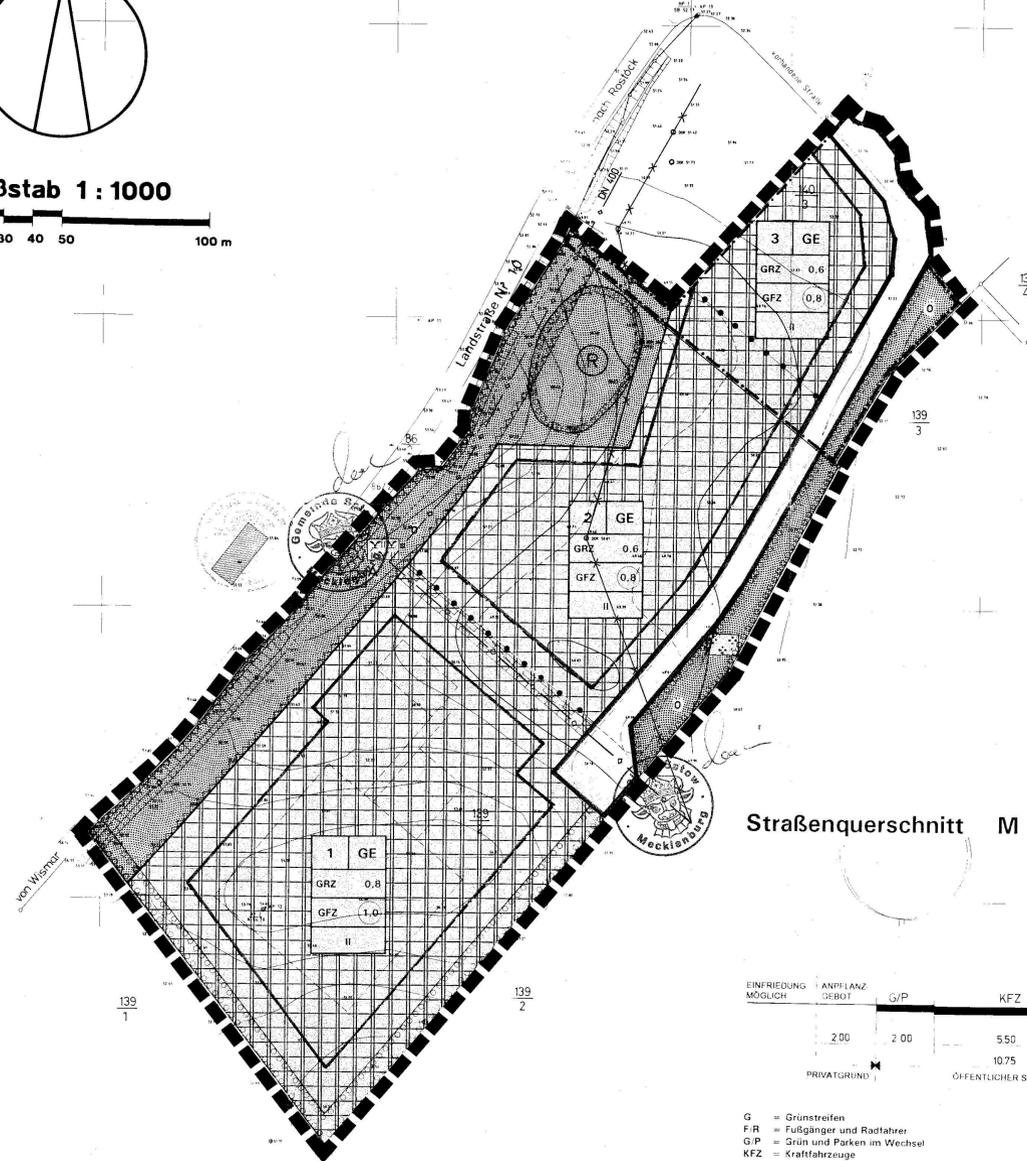
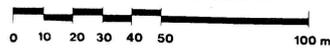
# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DIE ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES AM WESTLICHEN ORTSRAND VON SATOW SÜDLICH DER LANDSTRASSE NR. 10

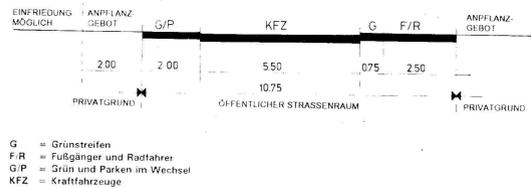
### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 1000



Straßenquerschnitt M 1:100



G = Grünstreifen  
F/R = Fußgänger und Radfahrer  
G/P = Grün und Parken im Wechsel  
KFZ = Kraftfahrzeuge

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnerverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

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)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 und § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und 9 BauNVO)

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

**GFZ** Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

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

**Grünflächen**

**öffentliche Grünflächen**

**Zweckbestimmung:**

**naturbelassene Grünflächen**

**Feldgehölzhecke**

**Regenrückhaltebecken**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNHMEN 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 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

**bei schmalen Flächen**

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende 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)

**A Anbauverbotsfläche**

**Umgrenzung von Flächen, auf denen die Satzung über den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde 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**  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

**1 Nummer des Baufeldes**

**vorhandene Flurstücksgrenze**

**Flurstücksbezeichnung**

**unverbindliche Vormerkungen**

**entfallende Vorflutleitung**

**geplante Vorflutleitung**

**vorgeschlagener Trafostandort**

Planverfasser: **APR**  
Architekturbüro und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock  
Planungs-Nr. Hohenbergstraße, Bebauungspläne und Bauplanungen  
Dr.-Ing. Frank Mohr  
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a & 515-91-1-d  
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 455266, Fax: 4552727

### 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 1 bis 3:

- Unzulässig sind grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 m<sup>2</sup>.
- 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).
- Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 13y WHG umgehen, ist grundsätzlich eingeschränkt und in der Regel nur nach Einzelantrag möglich. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen können nur aufgrund einer Ausnahmeregelung zugelassen werden. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

2. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Zulässig sind Anlagen im Sinne des Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 innerhalb der Baugrenze. 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 Geschosflächenzahlen 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).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Baufeld 1 ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Erschließungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

6. Grünordnung

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum sind in Breite von 2,00m auf dem privaten Grundstück diese Anpflanzungen vorzunehmen. Die Einfriedung (Zäune) liegen dabei auf der dem privaten Grundstück abgewandten Seite (Straßenprofil beachten).

Entlang der öffentlichen Straße besteht ein Anpflanzgebot 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 selbststimmende Begrünungen. je Grundstück werden Parkplatze 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 Unterflur freizuhalten und intensiv zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 BauO).

Für alle Pflanzungen 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 Biotopcharakter entwickelt (Begrünung, Böschungswinkel, Wasserstand). Dabei sind die Bepflanzungen des Amtes für Natur- und Landschaftspflege des Kreises Bad Doberan zu beachten.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Landstraße Nr. 10 ist mit Naturrasen anzubauen. Als Pflanzmaßnahme ist eine einmalige Mahd im Jahr einzuplanen. Die Grünfläche ist entlang der Landstraße locker mit Weiden (Salix alba) zu bepflanzen, die aus Kaufverträgen auszufließen sind. Für die entlang des Geltungsbereichs des B-Plans zu pflanzende Hecke sind standortgerechte einheimische Gehölze wie z. B. Hasel, Schlehe, Weißdorn und Hundsrösse zu verwenden.

Da der Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe im Geltungsbereich des B-Plans nicht gewährleistet werden kann, werden nach § 8a Btatsch folgende Ersatzmaßnahmen auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke vorgesehen:

- Auf dem Flurstück Nr. 139/4 ist eine Bepflanzung des Feldweges Richtung Ausbauten (ca. 200m am südöstlichen Rand des Weges) mit einer mind. 10m breiten Feldhecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen (vorzugsweise Schlehe, Weißdorn, Hundsrösse, Hasel, Wildobst, Stieleiche, Feldahorn u. a.) vorzunehmen.
- Renaturierung des Ackers als der Ackerfläche des Flurstücks Nr. 139/2 südlich des Gewerbegebietes. Gehölzanpflanzung am Nordufer mit Salix cinerea und 1 Salix alba. Südböschung offen lassen zur Besonnung.

Die erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind mit der zuständigen Natur- und Landschaftspflegebehörde abzustimmen.

7. Sonstige Festsetzungen

Die Grundstückszu- und Abfahrten sind nur von der Erschließungsstraße aus zulässig.

Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Deckschichten 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 Grundstücksvorfriedung zulässig.

Die Einfriedungen (2,00m innerhalb der Grundstückfläche, hinter der Anpflanzung) dürfen eine Höhe von 0,70m über Oberkante Gelände 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. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

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

Das Planungsgelände liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Satow und in der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow". Zur Orientierung über die in den Trinkwasserschutzgebieten zu beachtenden Schutzbestimmungen bzw. in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu berücksichtigenden unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf folgende Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen: Schutzgebiete für Seen (Technische Regeln Arbeitsblatt W 103, Februar 1975). Dieses Arbeitsblatt ist sinngemäß für Oberflächenwasserschutzgebiete anzuwenden. Zusätzlich ist auf § 136 des Landeswassergesetzes vom 30. 11. 1992 (GVO Bl. M-V S. 669) zu verweisen, wonach die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02. 07. 1982 (GBl. DDR I. S. 457) (sowie eventuell nach früheren wasserrechtlichen Vorschriften) festgelegten Schutzgebiete bestehen bleiben.

Dieser B-Plan setzt die Satzung der Gemeinde Satow über den B-Plan Nr. 2 auf der durch eine Strichpunktlinie umgrenzten Fläche außer Kraft.

### VERFAHRENSVERMERKE

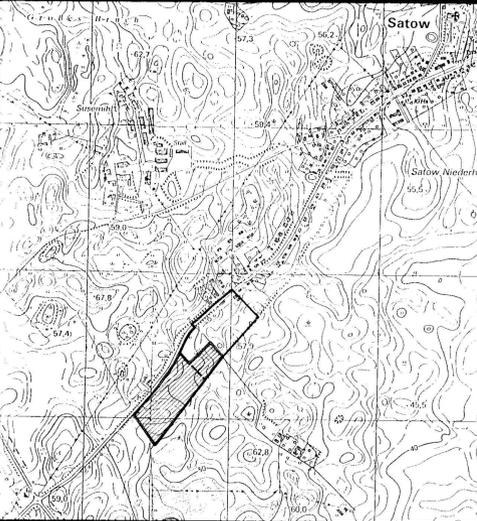
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.08.1993. Die ersetzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im öffentlichen Ausweis am 22.08.1993 bis zum 23.09.1993 erfolgt.

Satow, 16.02.1994 (Siegelabdruck) Schutow Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahMG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 29. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom 22.01.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für die Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1 : 10 000



**Satow**  
Kreis Bad Doberan  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Bebauungsplan Nr. 3**

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Satow südlich der Landstraße Nr. 10

Satow, 26. 01. 1994 Schutow Bürgermeister