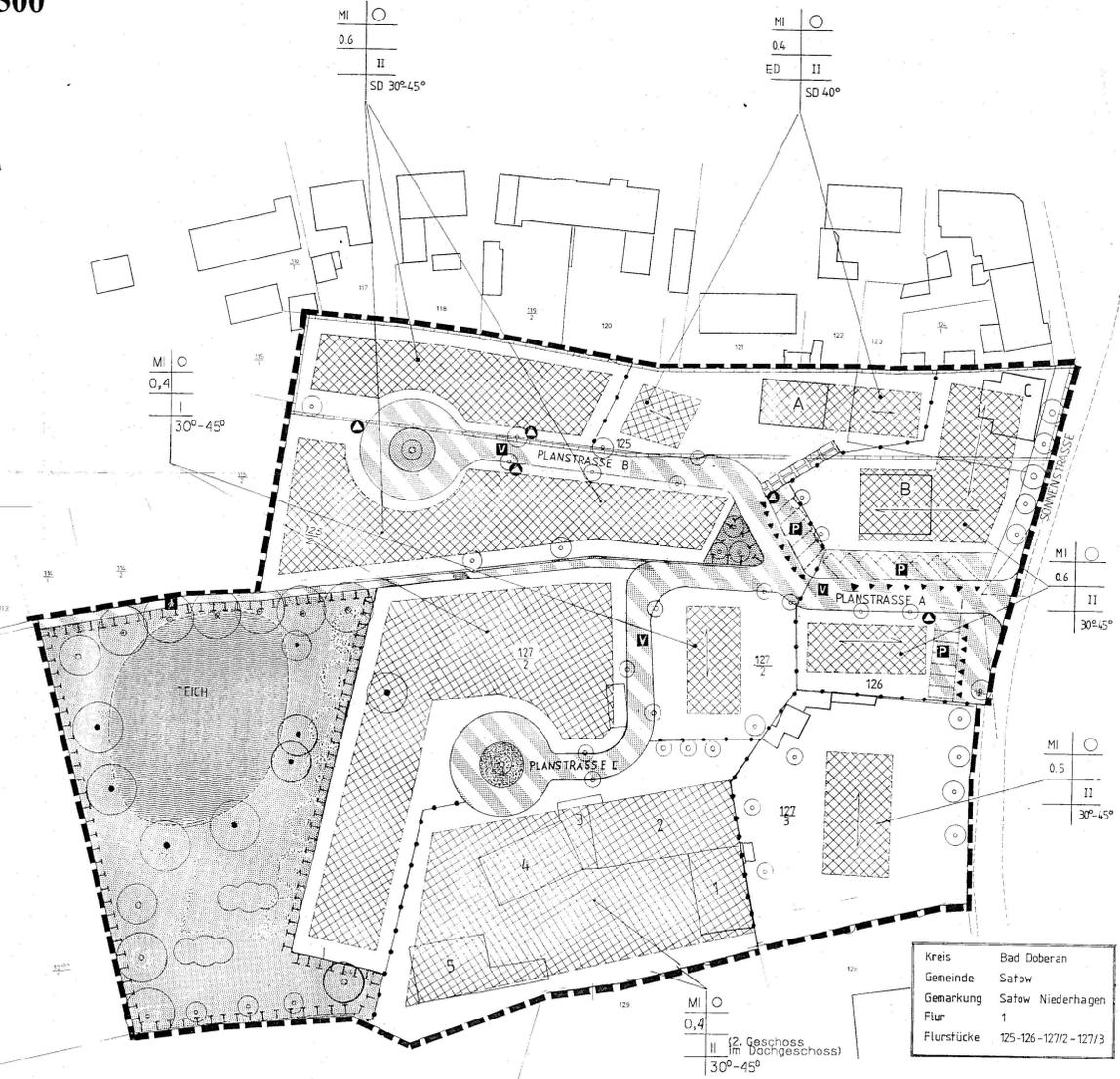


B - Plan der Gemeinde Satow Nr. 5 Sonnenstraße

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



Kreis	Bad Doberan
Gemeinde	Satow
Gemarkung	Satow Niederhagen
Flur	1
Flurstücke	125-126 - 127/2 - 127/3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,4 - 0,6 Grundflächenzahl
 I - II Zahl der Vollgeschosse
 0,40m max. Sockelhöhe über OK, Straßenniveau bezogen
 auf den Fertigfußboden EG
 Dachneigung
- 30°-45°
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22,23 BauNVO
- DH Hausgruppen und Doppelhäuser
 H Hausgruppen
 O offene Bauweise
 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser
 Baugrenze
 Firstrichtung
 Abgrenzung unterschiedl. Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 Grundstücksgrenze
 Abgrenzung der öffentlichen Flächen (Straße, Parkplätze und Gehwege)
- Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
 verkehrsberuhigte Zone
 öffentliche Parkfläche
 Stellplätze für Abfallbeseitigung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.4 und 11 und Abs.6 BauGB
- Einfahrt zum dahinter festgesetzten Stellplatz bzw. Garage
- Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Baufelder A und B (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche, in der Planzeichnung weiße Fläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Bäume Anpflanzen
 Bäume Erhaltung
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 Sichtdreieck

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserfläche

MI	0	Mischgebiet/ Offene Bauweise
0,4-0,6		Grundflächenzahl
ED	I	Hausbebauung / Anzahl der Vollgeschosse
	30°-45°	Dachneigung

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.4 BauGB)

Bodendenkmalbereich

- Planzeichen ohne Normcharakter
- Bestand Gebäude (Karosseriebau)
 - Bestand Gebäude (Karosseriebau)
 - Bestand Gebäude (Karosseriebau)
 - Bestand Gebäude (Karosseriebau)
 - Bestand Gebäude (Karosseriebau)
- A Bestand Wohngebäude/Physiotherapie
 B Bestand Gaststätte
 C Bestand Wohngebäude

TEXT-TEIL B

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 Im gesamten B-Planbereich sind Vergnügungsgaststätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)
 Begrenzt sich auf § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.
 - Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.
 Die Sockelhöhe, bezogen auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses der Hauptbaukörper, wird im oberen Bereich des Bebauungsplangebietes auf max. 40 cm über OK, Straßenniveau festgesetzt.
 Im Hangbereich des Grundstückes darf die Sockelhöhe, bezogen auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses, max. 25 cm über den höchsten Punkt des Geländes, welches das Gebäude umgibt, liegen.
 Die Dampfhöhe wird mit max. 1 m Höhe festgesetzt.
 - Baugrenze (§ 9 (2 u. 3) BauGB § 23 BauNVO)
 - Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)
 In dem Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen und überdachte Freizeite, Garten- oder Gewächshäuser bis zu einer Fläche von 7 qm, sowie Stellplätze, Garagen und Carports.
 - Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
 - Für Stellplätze und Garagen sind Grünbebauungen zulässig. Garagen und Carports sind im vorderen und seitlichen Grundstücksbereich zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen.
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
 Die Planstraßen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und verkehrsberuhigtem Bereich gemäß § 42 Absatz 4a SIVG festgesetzt.
 - In dem § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.
- ### II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB u. § 86 L.BauO M-V)
- Dächer
 - Anbauten an den Hauptbaukörper sind nur als Wintergärten zulässig.
 - Die Dächer der Hauptgebäude und deren Anbauten sind als Flachdächer zu stellen. Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Krüppeldach mit zulässiger Dachneigung von mind. 10°.
 - Dachgauben sind nur als Einzeigauben mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig.
 - Wintergärten sind im Traufen- und Giebelbereich mit den Abmessungen von max. 3,50 x 3,00 m zulässig.
 - Außenwände
 - Die Außenwände sind aus Holz oder mit Verkleidungen zu machen. Im Giebelbereich sind Verkleidungen in Holz zulässig. Andere Materialien sind bis zu 20% der Fassadenfläche räumlich Fenster- u. Türöffnungen gestattet, wenn sie zur Betonung der Bauweise dienen.
 - Wintergärten, verglaste Erker und Fenster sind auch in anderen Materialien zulässig.
 - Außenanlagen
 - Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Terrassen sind so zu erstellen, daß das Regenwasser abfließen kann.
 - Sichtschuttwände sind aus Holz oder im gleichen Material wie die Außenwände des zugeordneten Hauptbaukörpers auszuführen.
 - Der natürliche Geländeverlauf sollte beibehalten werden, Geländeschnitte über 1 m sind untersagt.
 - Einfriedigungen sind zugelassen als lebende Hecke bzw. als Holzzaun mit einer max. Höhe, straßenseitig 0,80 m, seitlich und hinten max. 1,60 m.
 - Stellplätze für Abfallanlieferung sind baulich so zu errichten, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezeigter Anlieferung und Verwertung dürfen nicht begünstigt werden.
- ### III. AUSGLEICHSFLÄCHE BEPFLANZUNG gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG und des § 9 Abs.8 BauGB
- Die Grünflächen sowie der dominierende Teich dürfen nicht verändert werden. Es muß gewährleistet werden, daß die Baum-, Strauchpflanzung sowie der Gräserwuchs sich natürlich entwickeln kann und der Teich dauerhaft unterhalten wird.
 Die Ausgleichsfläche ist gemäß Planzeichnung wie folgt zu bepflanzen:
 a) Entlang der Sonnenstraße sind 10 Linden mit einem Stammumfang von 18-20cm anzupflanzen.
 b) Entlang der Nord- und Westbegrenzung sind 7 heimische Laubbäume (Buche, Eiche, oder Linde) mit einem Stammumfang von 18-20cm zu pflanzen.
 c) Die Anpflanzung um den Teich hat mit Weidenbäumen zu erfolgen. Stammumfang von 16-18cm.
 d) Die gesamte Ausgleichsfläche ist zur Hälfte gruppenweise mit folgenden Genossen zu bepflanzen:
 Schilke - Prunus spinosa, Frühblühende Traubenkirsche - Prunus padus, Weißdorn - Crataegus oxyacantha, Hundrose - Rosa canina, Hasel - Corylus avellana.
 - Die privaten Grünflächen im Planungsbereich sind ebenfalls nach Erstellung der Baukörper anzulegen und von dem Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
 Privatbesitz Grundstücke sind:
 a) im hinteren Bereich ein großkröniger einheimischer Laubbau.
 b) im vorderen Bereich entlang der Planstraße 'A' nat. Weidenkirsche großkröniger einheimische Laubbäume zu pflanzen.
 Die Stammumfänge zu (a) und (b) müssen 18-20cm betragen. Die nichtbebauten privaten Flächen sind zu 50% als Rasenflächen anzulegen.
 - Die Bepflanzung entlang der Planstraße A, B hat wie folgt stattzufinden:
 a) Wie im Planfeld 'A' geregelt, sind entlang der Planstraßen A u. B großkröniger einheimische Laubbäume wie Linden, Eichen und Buchen mit einem Stammumfang von 18-20cm zu pflanzen.
 b) Im Bereich der Weidenkirsche ist in der Planstraße A ein großkröniger Baum (Winterlinde - Tilia cordata) mit einem Stammumfang von 18-20cm zu pflanzen.
 c) Alle im B-Plan Teil 'A' eingezeichneten Bäume, auch wenn Sie im Textteil B nicht näher benannt sind, gehören zu der Ausgleichsbepflanzung und sind mit Abschluß der Hochbaumaßnahmen vom jeweiligen Eigentümer/Bauherren zu pflanzen und zu unterhalten.
 Für die Bepflanzung sind einheimische Laubbäume zu verwenden. Der Stammumfang muß bei großkrönigen Bäumen 18-20cm, bei kleineren Bäumen 16-18cm betragen.
 Die Bepflanzung muß mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Fertigstellung der Planstraßen gemäß Grundrissplanung sicherzustellen werden.
 - Auf den Flurstücken 256 und 261 der Flur 2, Gemarkung Satow-Niederhagen werden 15 Laubbäume (Linde-Eiche) mit einem Stammumfang von 18-20cm, als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme gepflanzt.
 Die Bepflanzung muß mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Fertigstellung der Planstraßen gemäß Grundrissplanung sicherzustellen werden.

AUFLAGEN UND HINWEISE (gemäß § 9 Abs.6 BauGB)

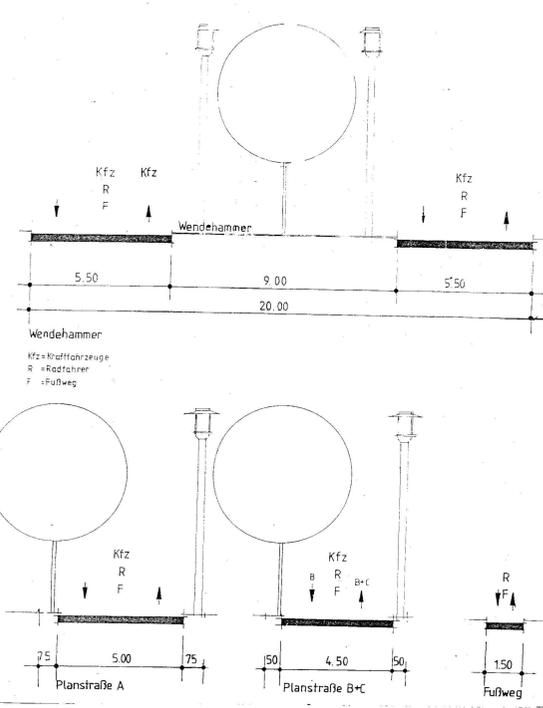
- Im nördlichen Randstreifen des B-Planes fällt ein etwa 20 m breiter Streifen unter die Beilage des Denkmalschutz und der Bodendenkmalpflege. Daher ist es notwendig, daß dort auszuführende Bodenarbeiten durch archäologisches, fachkundiges Personal betreut und überwacht wird.
 In Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bad Doberan übernehmen die dortigen Mitarbeiter diese Arbeit.
 Dazu ist es erforderlich, den Beginn der Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vor Realisierung, schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Nur so kann gewährleistet werden, daß eventuelle archäologische Funde gemäß § 11 DtschG M-V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu verhindern.
- 2.1 Das Trinkwasser ist dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zu entnehmen.
 2.2 Das Abwasser ist auch an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Nur ein zentraler Anschluß ist genehmigungsfähig.
 2.3 Die Erschließungsplanung für Wasser und Abwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan abzustimmen.
 2.4 Das gesamte Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3 Warnow und der Wasserfassung Satow, die im DVGW-Regelwerk, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Landeswassergesetz (LwG) geforderten Beschränkungen sind einzuhalten.
 2.5 Für die Bereiche, die mit wassergefährlichen Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen, insbesondere § 19 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LwG) vom 30. November 1992, einzuhalten.
 Bei Gaststätten, Cafés und Fleischereien und ähnlichen Objekten, sind zur Reinigung der anfallenden Fettwässer Fettschlammfänger vorzusehen.
 2.6 Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. deren Umgang mit wassergefährlichen Stoffen, sind bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Doberan, auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes, einzuholen.
 2.7 Bei dem Ausbau der Gewässer sind Grundprinzipien des naturnahen Gewässerbaus durchzusetzen. Der Abstand der Bebauung auch an den nicht im Lageplan eingetragenen Uferlinien muß 7 m betragen.
 2.8 Anfallendes Regenwasser von Park- und Verkehrsflächen ist vor Einleitung in die Vorflut zu reinigen.

VERFAHREN

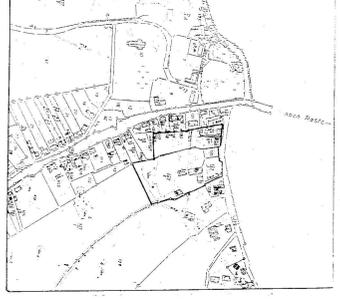
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsverfahrens der Gemeindevertretung vom 03.11.94
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die früheste Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 BauGB ist am 14.02.1995 durchgeführt worden.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die von der Planung beruhten Text- und Planunterlagen sind mit Schreiben vom 18.09.95 zur Abgabe einer Stellungnahme an die Bürgermeister
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die Gemeindevertretung hat am 18. Okt. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung bestimmt.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.09.99 bis zum 22.10.99 während folgender Zeiten nach § 9 Abs. 4 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Bürgerbeteiligung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur mündlichen Verhandlung in der Zeit vom 22.09.99 bis zum 22.10.99 durch den Bürgermeister bekannt gemacht worden.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Der katasträmliche Bestand an Grundstücken im Geltungsbereich wird als richtig bestätigt. Hinsichtlich der lapidarsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtswirksamen Punkte im Maßstab 1:500 vorliegen.
- Rostock, den 18. Okt. 1996 (Siegel) des KV-Amtes im Auftrag
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 18.10.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.10.99 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 18.10.99 durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.10.99 gebilligt.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.10.99 durch das Landesamt für Raumordnung, Statistik und Informationssysteme des Landes Mecklenburg-Vorpommern erteilt.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.10.99 bestätigt. Die Nebenbestimmung ist besetzt. Das wurde mit AZ: 18.10.99 bestätigt.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Satow, den 18. Okt. 2000
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie 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 am 18.10.99 bekannt gemacht. Die Auslegung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und wird auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist am 18.10.99 in Kraft getreten.
- Satow, den 18. Okt. 2000

PROFILE DER PLANSTRASSE A - B - C

M 1 : 10



ÜBERSICHTSPLAN



Verfahrensvermerke

- für die Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 der Gemeinde Satow „Sonnenstraße“
- ### I. Änderung
- Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2000 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Der Entwurf der 1. Änderung sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 16.03.2000 bis zum 16.04.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgestellt.
 - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sonnenstraße“ Satow sowie die Begründung dazu wurde am 21.09.2000 von der Gemeindevertretung Satow beschlossen.
 - Der Bebauungsplan Nr.5 (1. Änderung) der Gemeinde Satow „Sonnenstraße“ sowie die Stelle, an der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.09.2000 öffentlich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfe (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

SATOW
 Mecklenburg - Vorpommern
 Kreis Bad Doberan
 Gemeinde Satow

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
 Mischbebauung
 Satow, Sonnenstraße

SATZUNG
 Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 5 in Satow, Sonnenstraße.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 86 der Landesordnung und Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 26. 04. 1994 (IGVO Bl. M-V Nr.11 S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.10.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Satow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Es gilt die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauland vom 22. April 1999 (IGVO Bl. M-V Nr. 1 S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Bauleitpläne (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990.

Satow, den 18. Okt. 2000

Ergänzt aufgrund der 1. Änderung
 Satow, 18.10.2000

NORDISKA - HAUS GmbH
 Fackenburg Allee 48
 23551 Lohme
 Tel. 0451/47 78 43 • Fax 47 79 53

Bearbeitet:
 Baudeck
 Day

Maßstab:
 1 : 500

SATOW
 Bebauungsplan Nr.5

Geändert: 27.09.1995, 13.10.1996, 23.01.1999, 29.04.1999, 07.06.1999, 04.11.1999, 07.02.1997, 05.07.99