SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr.35 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“

Teil A - Planzeichnung

M 1:500

Nutzungsschablonen

WA1	II a
GRZ 0,4	H
FH_{max} 8,5	DN 15°-25°

WA2	II
GRZ 0,4	E o
	H a
FH_{max} 8,5	DN 15°- 45°

WA3	II o
GRZ 0,3	E
FH_{max} 8,5	DN 15°-25°

WA4	II o
GRZ 0,3	E
FH_{max} 8,5	DN 15°- 45°

WA5	I o
GRZ 0,3	E
FH_{max} 8,5	DN 20°-45°

WA6	I o
GRZ 0,25	E
FH_{max} 8,5	DN 20°-45°

WA7	I o
GRZ 0,25	E

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH_{max} — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

E / H — nur Einzelhäuser/Hausgruppen zulässig

DN — zulässige Dachneigung

zulässige Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Fußweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Trinkwasserleitung unterirdisch, künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Parkanlage, öffentlich

Begleitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St 1 — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen, mit lfd. Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

L3 — Umgrenzung 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) mit Nummerierung i.V.m. Teil B-Text

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

123/4 — Flurstücksnummern

-38.02 — vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN (DHHN 92)

künftig fortfallend

gesetzlich geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V mit Wurzelschutzbereich

nicht gesetzlich geschützter Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches

gesetzlich geschützter Baum nach §19 NatSchAG M-V außerhalb des Geltungsbereiches

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Böschung

5,0 — Bemaßung in m

Straßenquerschnitte

vorgeschlagene Fahrtrichtung

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

LPB II / LPB III — Lärmpegelbereiche (LPB) II + III

OW III — Flächen für die Wasserwirtschaft - Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

Hinweise

Im Südosten des Plangebietes werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Satow überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 35 ersetzen für diesen Teil die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.

Zum Gewerbelärm, der außerhalb des Plangebietes erzeugt wird, werden folgende Hinweise gegeben: Am Tage werde die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 9 bis 11 dB unterschritten. Die Beurteilungspegel für Gewerbe werden im Nachtzeitraum maßgeblich durch die Windenergieanlagen verursacht. Sie liegen zwischen 41 und 45 dB(A). Der nachtzeitliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird im gesamten Plangebiet um 1 bis 5 dB überschritten. Der Orientierungswert für dörfliche Mischgebiete von 45 dB(A) wird nicht überschritten. Da in Hohen Luckow bereits allgemeine Wohngebiete (planungsrechtlich über Bebauungspläne geregelt) bestehen und es keine Beschwerden über eine zu hohe Lärmbelastung gibt, ist davon auszugehen, dass auch für die geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet eine nutzungsverträgliche Geräuschsituation vorhanden ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
Um eine potentielle Beeinträchtigung von Fledermäusen und Brutvögeln zu vermeiden, sollten der Gebäudeerlückbau und die Gehölzrodung nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, wenn von einer sachkundigen Person gegenüber der unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass entsprechende Gebäude nicht von Fledermäusen besiedelt oder Gebäude und Gehölze von Brutvögeln als Niststätte genutzt werden.
Bei Rückbau des Wohnblockes und der Garagen bis März 2020 sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bis zum 1. April 2020 4 Stück Nistkhilfen für Fledermäuse, 4 Stück Nisthilfen für Mehlschwalben und 2 Stück Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebietes zu errichten. Erfolgt der Rückbau zu einem späteren Zeitpunkt, sind die Gebäude erneut artenschutzfachlich zu untersuchen und zu bewerten. Bei Abbruch bzw. bei wesentlichen baulichen Veränderungen der Gebäude in der Rostocker Straße 28 und 30 a sind im Vorfeld ebenso artenschutzfachliche Untersuchungen zu veranlassen, deren Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a in 18239 Satow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: Mai 2019;
Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2019; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Geogr. Lora Priese

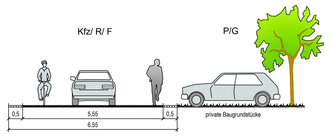
Lüsche Straße 25
19059 Ventschow
tel. 03866 8940700

info@sup-ventschow.de www.sup-ventschow.de

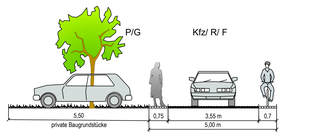
Empfohlende Straßenquerschnitte
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
G= Grün

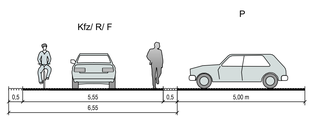
Planstraße A - Schnitt A- A



Planstraße B - Schnitt B- B



Planstraße C - Schnitt C- C



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „Neue Dorfmitte Hohen Luckow“, gelegen in der Ortsmitte von Hohen Luckow, begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und der ehemaligen Kindertagesstätte im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.2 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße bzw. die Rostocker Straße.
1.3 Innerhalb der Baugebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen des anstehenden Geländes bis zu einem Maß von maximal 0,75 m zulässig.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Für die Gebiete WA 1 gilt die abweichende Bauweise, dabei sind Hausgruppen mit einer Länge über 50 m sind zulässig.
2.2 Im Gebiet WA 2 gilt im Falle der Errichtung von Hausgruppen die abweichende Bauweise gemäß der Festsetzung unter Punkt 2.1. Bei der Errichtung von Einzelhäusern gilt ausschließlich die offene Bauweise.

3. **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird im Gebiet WA 1 und im Gebiet WA 2 je Gebäudeteil einer Hausgruppe auf mindestens 350 m² festgesetzt.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 2, 14 u. 23 BauNVO)
4.1 Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülbehälter ist mit Ausnahme der Festsetzungen unter Punkt 4.2 und 4.3 im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Planstraßen bzw. der Rostocker Straße definiert.
4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen „1“ ist nur die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie von Absteilräumen mit jeweils einer maximalen Größe von 12 m² zugunsten des Gebietes WA 2 zulässig. Die Unterbrechung dieser Flächen für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist zulässig.
4.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen „2“ ist nur die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie von Absteilräumen mit jeweils einer maximalen Größe von 12 m² zugunsten der Gebiete WA 6 zulässig. Die Unterbrechung dieser Flächen für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist zulässig.
4.4 Für das Gebiet WA 7 gilt, das Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „3“ zulässig sind.
4.5 Innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 ist je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von maximal 70 m² nur ein Pkw-Stellplatz zu errichten. Für die WA-Gebiete sind je Wohneinheit mit einer Wohnfläche von über 70 m² mindestens zwei Pkw-Stellplatz vorzusehen und auf dem jeweiligen Baugrundstück oder innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zu errichten.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. In den Gebieten WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen und im Gebiet WA 6 ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

6. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist, oder die Außenbauteile einschließlich der Fenster sind so auszuführen, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einem Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen für Wohnräume im Bereich L 3 mindestens 35 dB. Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
6.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
6.3 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden des Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Festsetzung unter Punkt 6.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

7. **Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB, § 202 BauGB)
7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die Freiflächen als naturnahe Wiese zu belassen bzw. zu entwickeln. Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise und Aufenthaltsbereichen mit Spielgeräten, Bänken und Müllbehältern sind auf maximal 15 % der Grünfläche zulässig. Als Ergänzung zum vorhandenen Baumbestand, sind Bäume der Pflanzliste 1 sowie Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sind die Freiflächen als naturnahe Wiese oder Rasen zu gestalten. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecken mit Sträuchern der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Verband 1,2 m x 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind einzubeziehen. Entlang der Bützower Straße (L 131) ist die vorhandene Baumreihe durch die Anpflanzung von Winter-Linden (Tilia cordata) in der Mindestqualität StU 16-18 cm, 3xv fortzuführen.
7.3 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Zwischen den Bäumen ist ein Mindestabstand von 8,0 m einzuhalten. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von 15 m² zu gewährleisten. Die Bäume sind durch einen Dreibock zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können nach örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Die Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre.
7.4 Auf den Baugrundstücken ist jeweils ein Baum der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.5 Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig oder mit Baumarten der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Dabei ist es zulässig, dass die Ersatzbäume an anderer Stelle innerhalb des jeweilig betroffenen Grundstücks angepflanzt werden.
7.6 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.
7.7 Für die Grünflächen und Anpflanzungen ist eine Entwicklungspflege von drei Jahren vorzusehen.
7.8 Pflanzliste 1: Bäume in der Mindestqualität StU 14-16 cm, 3xv

Eberesche	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Scharlach-Rosskastanie	Aesculus x carnea 'Briotii'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Winter-Linde	Tilia cordata

Regionale Obstbaumsorten

8: Sträucher

Europäisches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier larmarckii)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)

8. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
8.1 Innerhalb der Gebiete WA 2 und WA 6 dürfen Gebäude bei einer maximalen Firsthöhe von 5,0 m und einer Grundfläche von maximal 50 m² abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch mit Dacheneigungen unter 15° errichtet werden.
8.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dacheneigungen unter 20° sind auch Dacheindeckungen aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, die Bestandteil eines Kettenhauses sind, dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
8.3 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.
8.4 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
8.5 Der unter Festsetzung 4.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/ oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein- bzw. Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen ist im Vorgartenbereich zulässig.
8.6 Einfriedungen entlang der Bützower Straße sind nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung, als Natursteinmauer oder als Hecke aus heimischen Arten in einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.
8.7 Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraßen und zur Rostocker Straße maximal 1,25 m.
8.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
8.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
8.10 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.10.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.11.2018 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 23.11.2018 bis zum 07.12.2018 an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 20.11.2018 beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom ..... bis zum ..... an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... 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: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den
(Siegel)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

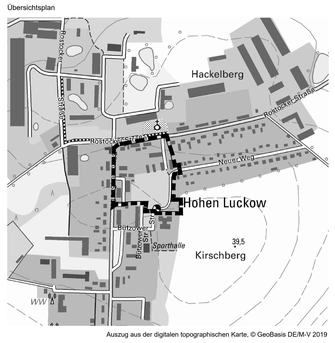
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss 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 am ..... durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom ..... bis zum ..... an den Schautafeln der Gemeinde Satow 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 am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den
Bebauungsplan Nr. 35
„Neue Dorfmitte Hohen Luckow“

gelegen in der Ortsmitte von Hohen Luckow, begrenzt durch die Bützower Straße (L 131) im Westen, die Rostocker Straße (L 131) im Norden, durch Grundstücke mit Wohnbebauung im Osten sowie durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten und der ehemaligen Kindertagesstätte im Süden

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.10.2019