SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gerdshagen"

Teil A – Planzeichnung
M 1 : 1500

Nutzungsschablonen

WA 1	I a
GRZ 0,25	ED

WA 2	II o
GRZ 0,3	ED

WA 3	I o
GRZ 0,25	

SO 1	II
GRZ 0,2	E

SO 2	II
FH 8,50	E
GRZ 0,3	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

- WA 1 – Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- SO 1 Gutsanlage – Sonstiges Sondergebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: "Gutsanlage"

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienen Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- naturnahe Hecke, privat
- Parkanlage, privat
- Spielplatz, öffentlich

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- B – Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop
- ND – Naturdenkmal (Bäume)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD1 – Bodendenkmal Kategorie 1, darf nicht verändert werden
- D – Denkmal
- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen - Katasterunterlage
- vorhandene bauliche Anlagen - eigene Erhebungen
- Gebäude aus Katasterunterlage - nicht mehr vorhanden
- künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 188/2 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- A – Bezeichnung von Baufeldern

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

- GW IV – Trinkwasserschutzzone - Grundwasser GW IV
- 30 m Waldabstandslinie gem. § 20 LWaldG M-V

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich BD 1 das Bodendenkmal "Befestigter Herrensitz Gerdshagen". Vor Beginn jeglicher, nur im Rahmen der sinnvollen Nutzung des Gutshauses zulässiger, Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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 ehemalige Gutsanlage ist in der Denkmalliste des Landkreises Rostock als Denkmal mit der Bezeichnung "Gutsanlage mit Gutshaus, Scheune, Pferdestall, Park" geführt. Alle Veränderungen an einer baulichen Anlage bzw. in den Freiflächen innerhalb des dargestellten Bereichs bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 durch die zuständige Behörde. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzeldenkmale in der Denkmalliste. Auch hier bedürfen Veränderungen einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde (s.o.).

Nach gegenwärtigem Kenntnistand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet 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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV für Grundwasser. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Sofern bei Baumaßnahmen Erdaufschlüsse erfolgen (z.B. für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden. Dieser Nachweis ist durch den Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Rodungsmaßnahmen vorzulegen.

Beim Abriss sowie bei der Sanierung von Gebäuden ist im Vorfeld der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17 BauGB und §§ 1, 4, 11, 16 u. 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Die nach § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung "Gutsanlage" dienen vorwiegend dem Fremdenverkehr sowie kulturellen Zwecken. Zulässig sind Ferienwohnungen, Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke, Schank- und Speisegaststätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind darüber hinaus auch Wohnungen zulässig.

1.5 Zur Nivellierung von Grundstücksflächen sind je Baugrundstück Aufschüttungen bis zu einem Maß von maximal 0,5 m und Abgrabungen bis einem Maß von max. 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind gemäß Punkt 8.9 zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

1.6 Für die Bestimmung der zulässigen Firsthöhen sowie anderer Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte des Baugrundstücks, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschieds gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit festgesetzter abweichender Bauweise ist die Errichtung von Einzelhäusern und Nebenanlagen mit einer Länge von maximal 16 m zulässig. Für Doppelhaushälften gilt eine maximale Länge von jeweils 10 m. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

2.2 Abweichend von den festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern sind in dem Wohngebiet WA 1 im Bestand auch Hausgruppen zulässig.

3. Mindestmaß für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 800 m² haben.

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12, § 14 BauNVO)

4.1 Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

4.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 dürfen keine Nebengebäude und Garagen errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25, § 9 Abs. 1a und § 9 Abs. 6 BauBG)

7.1 Das Geschützte Biotop DBR 10893, nördlicher Teil des Wassergrabens am Gutshaus (Flurstücke 88 u. 89, Flur 1, Gemarkung Gerdshagen), ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.2 Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.3 Die Alleen und einseitigen Baumreihen des Plangebietes sind als wertvolle, ortsbild- und landschaftsprägende Elemente dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.4 Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Gemeinde.

7.5 Zum Aufbau einer neuen Allee an der Dorfstraße sind insgesamt mindestens 44 Bäume, Linden (Tilia spec.), der Pflanzqualität Hochstämme, 3xv. mB, 18-20 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der festgesetzten Bäume können zugelassen werden.

7.6 Zum Ausgleich von Eingriffen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Teilfläche A) 15 Obstbäume, jeweils Hochstämme, 2xv. mB, 10-12 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.7 Innerhalb der naturnahen Hecke, die zum Ausgleich von Eingriffen in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Teilfläche A) festgesetzt wird, sind ca. 80 % Sträucher einheimischer Arten wie Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), mind. 2xv., 60-100 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.8 Die Ausgleichsmaßnahmen, die unter den Punkten 7.6 und 7.7 festgesetzt sind, werden den jeweiligen Eigentümern (Eingriffsverursacher) der Teilfläche A zugeordnet.

7.9 Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

7.10 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Rasenflächen sind als extensive Rasenflächen zu pflegen. Innerhalb von Flächen, die mit Parkbäumen bestanden sind, sollen extensiv gepflegte Parkanlagen erhalten und dauerhaft gepflegt werden. Die Kleingewässer innerhalb der privaten Grünflächen „Parkanlage" sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.11 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist dauerhaft zu erhalten und als unbefestigte Rasenfläche zu pflegen.

7.12 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

7.13 Für geschnittene Hecken sind im Plangebiet nur einheimische, standortgerechte Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) zulässig.

8. Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung von 11° bis 18° zulässig. Zulässige Dachformen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer sowie in den Sondergebieten SO 2 ausschließlich Satteldächer. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist ausschließlich ein Mansarddach zulässig. Bei Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind in allen Baugebieten abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.

8.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Nebenanlagen und Garagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, ist grundsätzlich nicht zulässig. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 sind als Dacheindeckung ausschließlich graue oder schwarze Dachbahnen sowie graues, vorbewittertes Zinkblech zulässig.

8.3 Die Außenwände der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur als glattgeputzte Flächen oder als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk, auch in Verbindung mit echtem Fachwerk, auszubilden. Maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenfläche kann auch in Holz ausgeführt werden. Im Sondergebiet SO 1 sind nur glattverputzte Fassaden zulässig. Für verputzte Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Weiß zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für Hauptgebäude und Nebenanlagen, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde nur rote oder rotbraune Ziegelfassaden zulässig.

8.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

8.5 Die Anbringung von Satellitenempfangseinrichtungen ist nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

8.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

8.7 Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Lattenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,25 m, als Sträucher oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen sind Mauern innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage, die vorhanden sind oder nach historischem Vorbild neu aufgebaut werden. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhohen Hecke zulässig.

8.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig.

8.9 Bei der Grundstücksnivellierung entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten.

8.10 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow in der aktuellen Fassung, Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gerdshagen (Gemeinde Satow, Stand: 23.12.2014), eigene Erhebungen.
Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Holmenstraße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom 29.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gerdshagen", umfassend die Ortslage von Gerdshagen südwestlich des Gutsparks, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.2009 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.06.2009 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.06.2014 beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18.06.2014 bis zum 21.07.2014 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 03.08. 2015 bis zum 04.09.2015 während der Dienstzeiten im Bauamt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 10.07. 2015 bis zum 04.09.2015 an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.07.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 03.12.2015 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 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 23.06.2015 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.10.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 29.10.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den 04. NOV. 2015 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 17.08.2016 Az.: 610.10 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Satow, den 05. OKT. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die mit der Genehmigung verbundenen Nebenbestimmungen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Gemeinde Satow, den 05. OKT. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

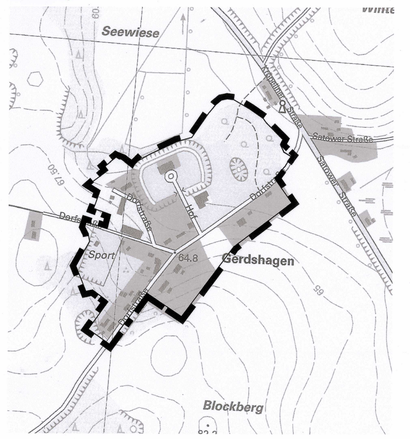
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den 05. OKT. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

12. 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 25.10.2016 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 27.10.16 bis zum 27.10.16 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 mit Ablauf des 27.10.16 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 02. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Gerdshagen"

umfassend die Ortslage von Gerdshagen südwestlich des Gutsparks

SATZUNGSBESCHLUSS

29.10.2015