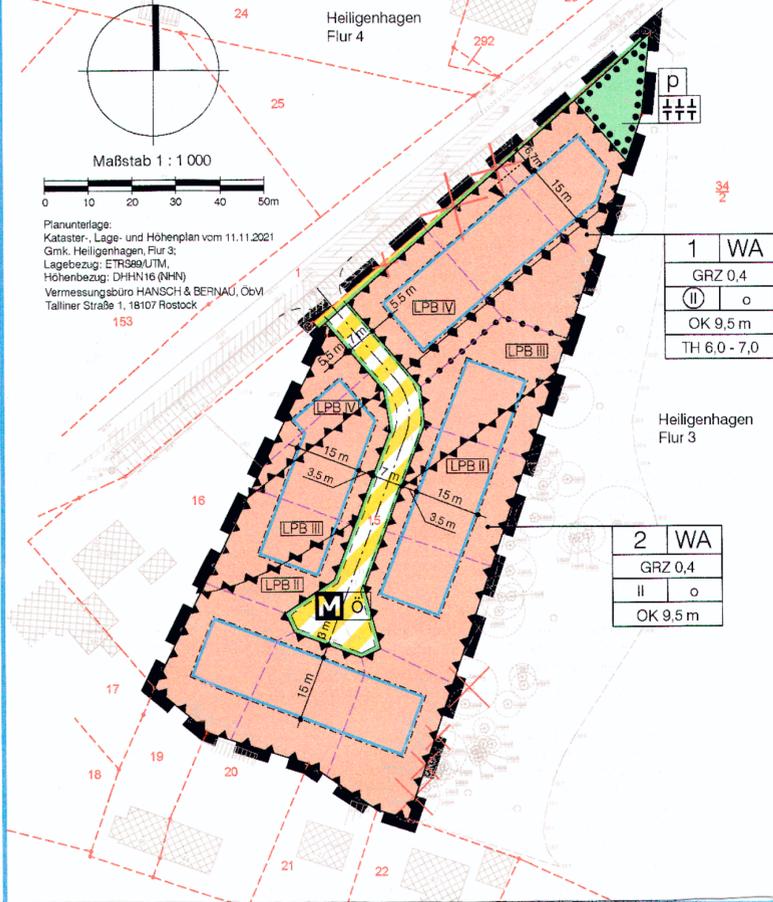


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 FÜR DAS "WOHNGEBIET AN DER HEILIGENHÄGER STRAßE"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom 27.10.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für das „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ in Heiligenhagen an der Westseite der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBAuO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
 - Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäudeterassen), sowie auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeachtlich.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Für die Errichtung ebenerdig angebaute Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Grünflächen, Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ dient der Minderung von Verkehrslärmeinwirkungen. Der bestehende Gehölzaufwuchs ist zu erhalten und straßen- und feldseitig durch dicht wachsende Gehölze zu ergänzen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im gesamten Plangebiet sind schutzwürdige Räume, die dem Schlafen dienen (Schlafräume und Kinderzimmer), so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen nach Osten und Südosten zum Windpark Hohen Luckow (maßgebliche Schallquelle) ausgerichtet sind. (Nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen). Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Schlafraum eine Raumöffnung in einer von der maßgeblichen Schallquelle abgewandten Gebäudeseite aufweist, besondere Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie zu öffnende verglaste Vorbauten realisiert werden, die als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren.
 - Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen müssen die Außenbauteile (Außenwandelemente einschließlich der Fenster und Dächer) schutzbedürftiger Räume von Wohnungen (Wohnräume, Wohnküchen, Arbeitszimmer sowie Schlafräume, Kinderzimmer unter Beachtung TF 4.1) erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen. Durch Berechnung der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenwände gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist nachzuweisen, dass in den Wohnräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) erreicht oder unterschritten wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass durch das resultierende Schalldämmmaß in den Räumen einen Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) gewährleistet ist.
 - Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen mit erhöhter Schalldämmung bei teilgeöffnetem Fenster oder durch bauliche Maßnahmen vergleichbarer Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
 - Terrassen, Balkone und vergleichbare Außenwohnanlagen sind in den Baugebieten WA1 mit nordwestlicher Ausrichtung (in Richtung der Heiligenhäger Straße) unzulässig.
 - Soweit sich beim Schallschutznachweis aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation, Abschirmwirkung baulicher Anlagen usw.) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Die Abgrenzung der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche in Teil A entspricht der Situation einer freien Schallausbreitung. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
 - Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Einleitmenge in das öffentliche Kanalisation zu begrenzen und Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung auf dem privaten Baugrundstück freizuhalten, die ein Speichervolumen von mind. 4 m³ je Baugrundstück ermöglichen. (Die Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung des Speichervolumens im Bodenkörper oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBAuO M-V)
 - Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächengestaltung mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunsteinmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBAuO M-V)	
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (sh. § 87 Abs. 2 LBAuO M-V)	
Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.2.)		
OK 9,5 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.3)	
TH 6,0 - 7,0	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.3)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
	Baugrenze (sh. TF 2.1 - 2.3)	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Verkehrsflächen, öffentlich	
M	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Hier: Mischverkehr	
	Straßenbegrenzungslinie	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
P	Schutzgrün, privat (sh. TF 3.1)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz - sh. TF 4.1 - 4.5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
II. KENNZEICHNUNGEN		
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Bebauung	
	Bemaßung	
	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (bei freier Schallausbreitung, Berechnungshöhe 5 m)	
	Sichtfläche nach RAST 06, Pkt. 6.3.9.3)	
	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung	
	vorgesehene Baumfällung (Genehmigung nach § 18 (3) NatSchAG M-V in Aussicht gestellt m. Schr. v. 19.10.2022 und v. 27.10.2022)	
	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Parzellierung	

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.02.2022 auf der Internetseite der Gemeinde und am 02.02.2022, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom 10.02. bis zum 17.02.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 07.04.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde am 25.02.2022 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03., 01.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2022 gebilligt.
- Satow, 03.11.2022
Drese
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 11.11.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.
- Rostock, 18.11.2022
Hansch
Obvl
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Satow, 22.11.2022
Drese
Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde am 23.11.2022 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 23.11.2022 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 11.12.2022 in Kraft getreten.

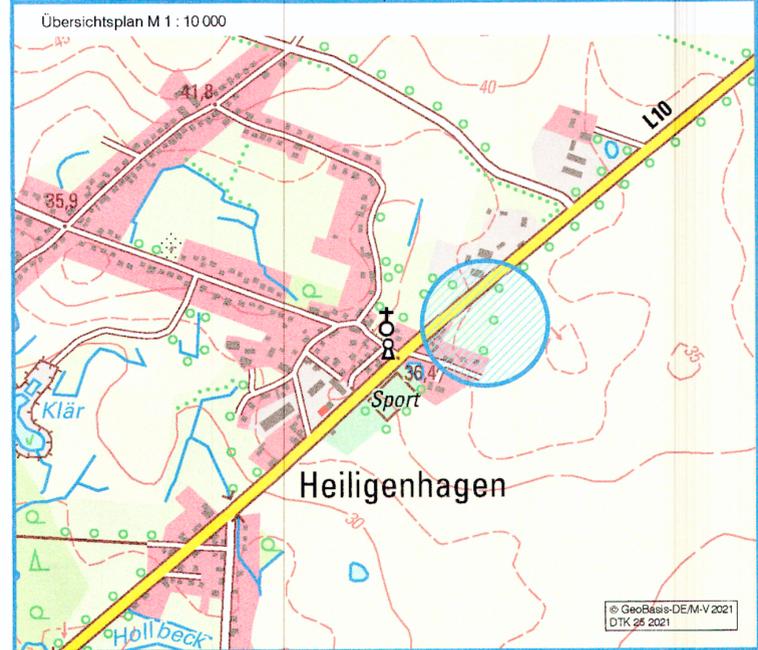
Satzung der Gemeinde Satow

Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 41
für das "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße"
in Heiligenhagen an der Westseite der Landesstraße 10 / Heiligenhäger
Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 21.10.2022



Satow, 16.12.2022
Drese
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn
Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59