

Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 34 "Schul- und Sportzentrum - Teil 1"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

	GRZ 0,4
	GH 13,0

Darstellung der Wald- und Abstandsflächen
Ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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

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

GRZ	Grundflächenzahl
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

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

	Baugrenze
	Flurstücksgrenzen

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule
--	--

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Schulpark, 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
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Umgränzung von Flächen, die vor der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen 30 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	zukünftig fortfallende Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücknummern
	vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)
	Bemaßung in m
	Böschung
	Baum künftig fortfallend
	Haltestelle des ÖPNV

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

	Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone II
	Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

	Wald gemäß § 2 LWaldG M-V
	Waldabstandsfläche
	Verbleibende Waldfläche
	Waldumwandlungsfläche (Größe: 1.171 m²)

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom 28.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „Schul- und Sportzentrum - Teil 1“, umfassend eine Teilfläche des Schul- und Sportzentrums am Nordufer des Satower Sees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, §§ 18, 19, 23 BauNVO)
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Einrichtungen oder Anlagen, die zum Betrieb dieser erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Sport- und Spielanlagen sowie Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen.
 - In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Sport- und Spielanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
 - Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländeoberfläche.
 - Frelanlagen, wie Sport- und Spielanlagen, sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 u. 23 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen allgemein zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind ausschließlich Flächen für die innere Erschließung des Schulgeländes, nicht überdeckte bauliche Anlagen und Spielflächen sowie Flächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- Um den Verlust von Sommer-, Zwischen- und Balzquartieren von Fledermäusen auszugleichen, sind am Gebäudeneubau in Abstimmung mit einer sachkundigen Person an der Süd- und Ostfassade die nachfolgend aufgeführten Ersatzquartiere in die Fassade zu integrieren bzw. dort anzubringen:
Für die Variante Aufputz sind 6 Stück der nachfolgenden Modelle oder vergleichbar anzubringen: Fledermaus-Fassadenfachkasten Art.-Nr. 128 (Firma Strobel), Fledermaus-Wandschale 2 FE (Firma Schwegler), Fledermaus-Fassadenquartier 1 FD (Firma Schwegler) und/oder Fledermaus-Spaltfledermause Art.-Nr. FSK1TB-KF (Firma Hasselfeldt). Für die Variante Unterputz sind 6 Stück der nachfolgenden Modelle oder vergleichbar vorzusetzen: 3 FE - Oberschale / Grundelement mit isolierter Rückwand (Firma Schwegler) und/oder Fledermaus Ganzjahres-Fassadenkasten Unterputz mit Blende Art.-Nr. FGJP (Firma Hasselfeldt).
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schulpark“ sind auf Grundlage vorhergehender Baumbegutachtung zur Stand- und Verkehrssicherheit 30 % der bestehenden Gehölze zu erhalten. Dabei sind ältere Einzelbäume und Baumgruppen zu bevorzugen. Die verbleibenden Flächen sind parkartig mit Rasen und Sträuchern zu gestalten. Es sind wasserdurchlässige Wege mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Die Anlage von befestigten Aufenthaltsbereichen mit Bänken, Müllbehältern, Spiel- und Trimm-Dich-Geräten ist ebenso zulässig. Bauliche Anlagen mit Überdachung sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Die Errichtung von Zäunen ist nur außerhalb des Krontraufbereiches der Waldkante zulässig.
 - Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind einheimische und standortgerechte Arten als dreimal verpflanzte Hochstämmen in der Mindestqualität StU, 16-18 cm zu verwenden, wobei mindestens einmal die Baumart Winter-Linde (Tilia cordata) zu pflanzen ist. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kulturdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altlagierungen (Hausmüll, gewerbliche 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. Der belastete Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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 von Trinkwasserschutzgebieten, in der Schutzzone II für Grundwasser der Wasserfassung Satow sowie der Schutzzone III für Oberflächenwasser der Wasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Für das Plangebiet gelten aufgrund der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes in der Schutzzone II für Grundwasser der Wasserfassung Satow folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Unzulässig sind:
 - die Durchführung von Bohrungen jeglicher Art,
 - die Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren,
 - die Errichtung von Brunnen zur gärtnerischen Beregnung,
 - die Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie
 - die Errichtung und Betrieb von Ölheizungsanlagen,
 - die Lagerung von Abfall,
 - die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.
- Die Entwässerungsanlagen, insbesondere die Schmutzwasserhausanschlussleitung, müssen der ATV-DWK A 142 entsprechen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass die Durchführung von Baumaßnahmen nur mit einer hydrogeologischen Begleitung in Abstimmung mit dem Zweckverband Kühlung und der unteren Wasserbehörde zulässig ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Bäume auf dem Schulgelände außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu roden, es sei denn, gegenüber der unteren Naturschutzbehörde wird der Nachweis erbracht, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen.

Das Schulgebäude ist in der Zeit zwischen dem 01. November und 28. Februar abzureißen. Sollte aufgrund des Bauablaufes ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes notwendig sein, sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die potentiellen Quartierstrukturen auf eine aktuelle Besiedlung zu prüfen und die Quartiere zu bewerten. Bei Nachweis einer Besiedlung sind anwesende Tiere in geeignete Zwischenquartiere (Fledermauskästen) umzusetzen.

Die Kompensation der Waldumwandlungsfläche ist, entsprechend der errechneten Waldpunkte von 4.134, in Form einer Ersatzaufforstung und mindestens im Flächenverhältnis 1:1 in der Gemarkung Satow, Flur 1, Flurstück 296 vorzunehmen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumrat der Gemeinde Satow während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Stand: 05.06.2018;
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V,
© GeoBasis-DE/M-V 2018; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

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

Gemeinde Satow, den 13. NOV. 2019 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 20.11.2018 und 20.02.2019 beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019 während der Dienststunden im Baumrat Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 25.02.2019 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Auslegung vom 25.02.2019 bis einschließlich 12.04.2019 an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 13. NOV. 2019 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.02.2019 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 13. NOV. 2019 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 28.10.2018 wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht bestritten werden.

Rostock, den 28.10.2019 (Siegel)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 13. NOV. 2019 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 26.09.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 wurde gebilligt.

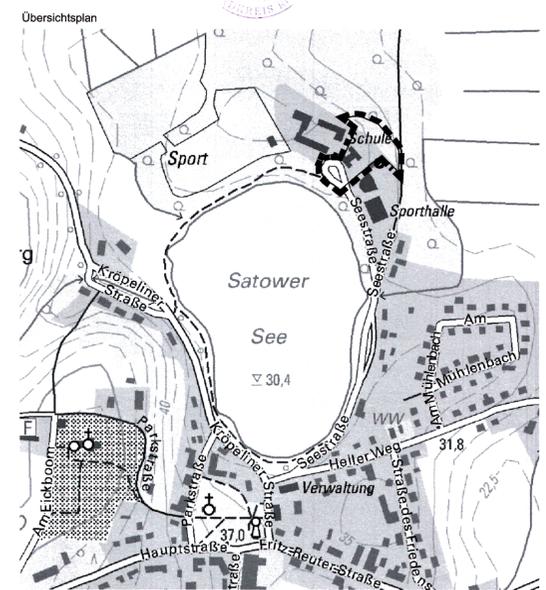
Gemeinde Satow, den 13. NOV. 2019 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den 13. NOV. 2019 (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 26.09.2019 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Auslegung vom 26.09.2019 bis zum 28.10.2019 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 (§ 246 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschon von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.10.2019 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 13. NOV. 2019 (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über den
Bebauungsplan Nr. 34
„Schul- und Sportzentrum - Teil 1“
umfassend eine Teilfläche des Schul- und Sportzentrums am Nordufer
des Satower Sees (Neubau der Regionalschule)

Satzungsbeschluss
26.09.2019