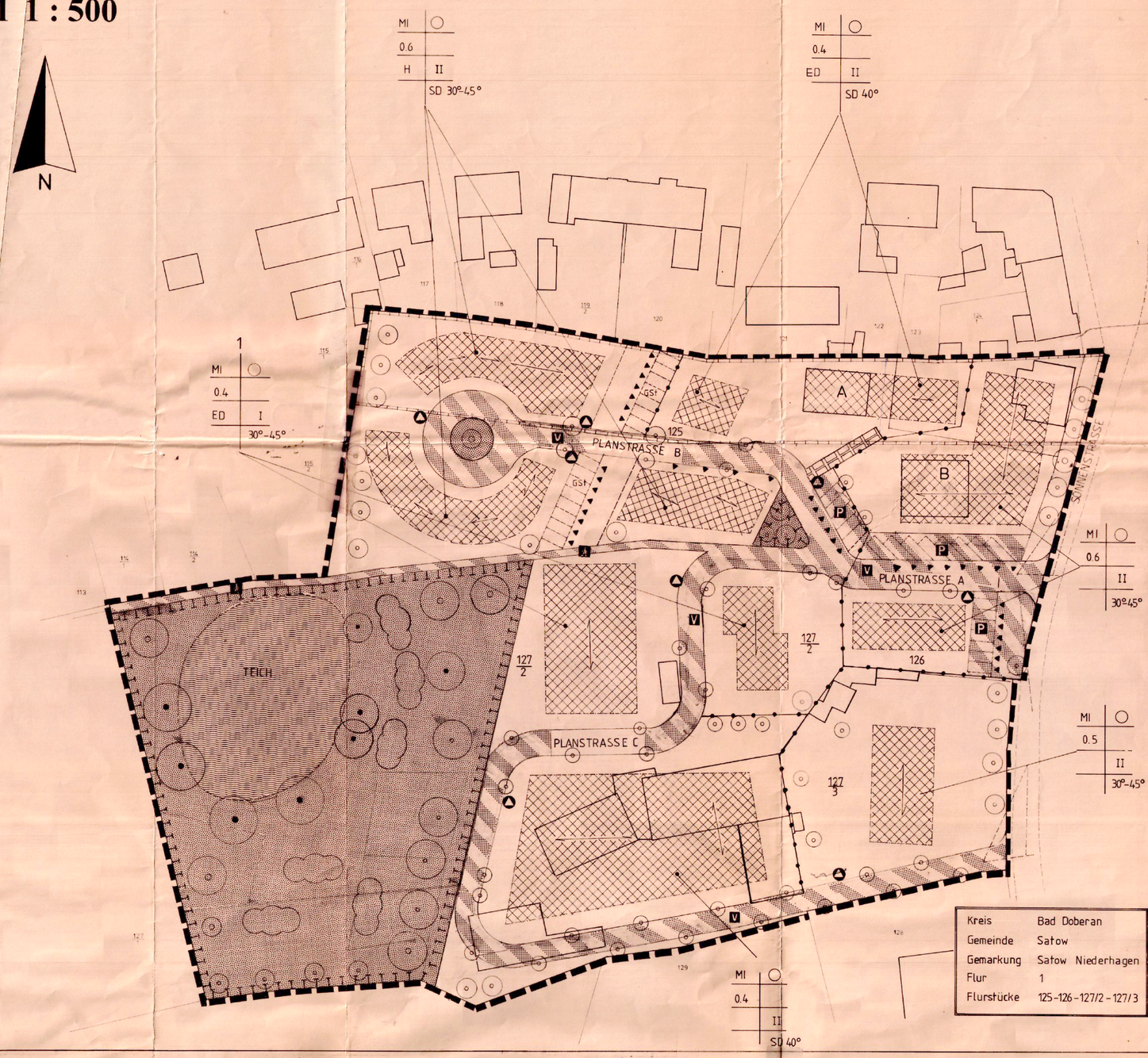
B - Plan der Gemeinde Satow Nr. 5 Sonnenstraße

TEIL A - PLANZEICHNUNG

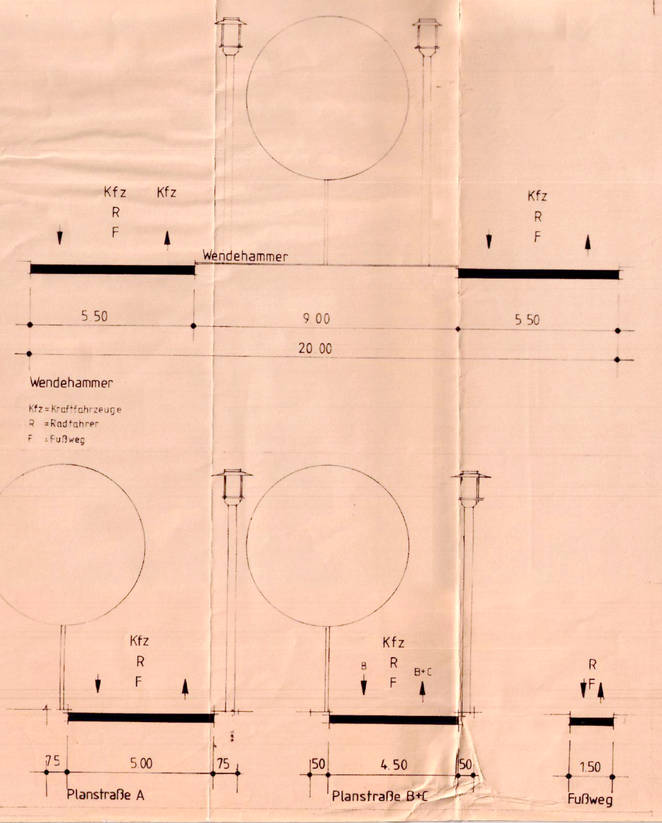
M 1 : 500



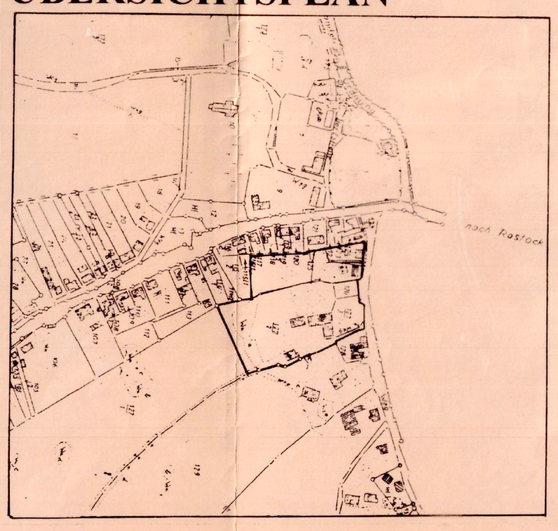
Kreis	Bad Doberan
Gemeinde	Satow
Gemarkung	Satow Niederhagen
Flur	1
Flurstücke	125-126-127/2-127/3

PROFILE DER PLANSTRASSE A - B - C

M 1 : 10



ÜBERSICHTSPLAN



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
35°-48°	Dachneigung

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

- A Fuß- und Radweg
- V verkehrsberuhigte Zone
- P öffentliche Parkfläche
- Stellplätze für Abfallbeseitigung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt Stellplätze

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 Anzupflanzen

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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

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

Planzeichen ohne Normcharakter:

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4 BauGB)

Bodendenkmalbereich

TEXT-TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 1 (6) BauNVO)

Im gesamten B - Planbereich sind Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

2. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 (3) BauNVO)
Begründet sich aus (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal **II** festgesetzt.
Die Sockelhöhe, bezogen auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses der Hauptbaukörper, wird im ebenen 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 dem höchsten Punkt des Geländes, welches das Gebäude umgibt, liegen.

2.2 Die Drempelhöhe wird mit max. **1 m** Höhe festgesetzt.

3. **Baugrenze** (§ 9 (2 u. 3) BauGB § 23 BauNVO)

3.1 Die Baugrenzen müssen gemäß (§ 23 (2) und (3) BauNVO) eingehalten werden.

4. **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 Freisitze, Garten- oder Gewächshäuser bis zu einer Fläche von **7 qm**, sowie Stellplätze, Garagen und Carports.

5. **Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Reihenhausanlagen, bzw. Eigentumswohnungen im Rondelbereich erhalten Stellplätze auf separat ausgewiesenen Flächen, die mit "GSt" gekennzeichnet sind. Zusätzliche Stellplätze für die Reihenhäuser müssen gesondert genehmigt werden. Die mit "Gst" bezeichneten Stellplätze dürfen mit einer gemeinschaftlichen Carportanlage überdacht werden.

5.1 Für Stellplätze und Garagen sind Grenzbebauungen zulässig. Garagen und Carports sind im vorderen und seitlichen Grundstücksbereich zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen.

6. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Planstraßen werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und verkehrsberuhigtem Bereich gemäß § 42 Absatz 4a StVO festgesetzt.

7. In den gem. § 9 Abs. 1/10 BauGB **festgesetzten** Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von **0,70m** nicht überschreiten.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB. u. § 86 LBauO M-V)

1. **Dächer**

1.1 Anbauten an den Hauptbaukörper sind nur als Wintergärten zulässig.

1.2 Die Dächer der Hauptgebäude und deren Anbauten sind als rotliche Pfannendächer zu erstellen. Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Kruppelwalm ist zulässig.

1.3 Die Dächer der freistehenden Carports, Garagen und Nebengebäude erhalten eine Dachneigung von mind. **10°**.

1.4 Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer max. Breite von **3,50 m** zulässig.

1.5 Wintergärten sind im Traufen- und Giebelbereich mit den Abmessungen von max. **3,50 x 3,00 m** zulässig.

2. **Außenwände**

2.1 Die Außenwände sind in hellem Putz zu erstellen. Im Giebelbereich sind Verkleidungen in Holz zulässig. Andere Materialien und Farben sind bis zu **20 %** der Fassadenfläche (ausschließlich Fenster- u. Türöffnungen) gestattet, wenn sie zur Betonung der Bauteile dienen.

2.2 Wintergärten, vergleste Erker und Fenster sind auch in anderen Materialien zulässig.

3. **Außenanlagen**

3.1 Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Terrassen sind so zu erstellen, daß das Regenwasser absickern kann.

3.2 Sichtschutzwände sind aus Holz oder im gleichen Material wie die Außenwände des zugeordneten Hauptbaukörpers auszubilden.

3.3 Der natürliche Geländeverlauf sollte beibehalten werden. Geländeeinschnitte über **1 m** sind untersagt.

3.4 Einfriedigungen sind zugelassen als lebende Hecke bzw. als Holzzaun mit einer max. Höhe: straßenseitig **0,80 m**, seitlich und hinten max. **1,60 m**.

3.5 Stellplätze für Abfallsammeleinrichtung sind baulich so zu errichten, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferansammlung und Vermehrung dürfen nicht begünstigt werden.

III. AUSGLEICHSFLÄCHE BEPFLANZUNG
gemäß § 8a Ab1 BNatSchG und des §§ Abs. 8 BauGB

1.1 Die Grünflächen sowie der darinliegende Teich dürfen nicht verändert werden. Es muß gewährleistet werden, daß die Baum- Strauchbepflanzung sowie der Graswuchs sich natürlich entwickeln kann und der Teich dauerhaft unterhalten wird.
Die Ausgleichsfläche ist gemäß Planvorstellung wie folgt zu bepflanzen:
a) Entlang der Sonnenstraße sind **10** Linden mit einem Stammumfang von **18-20cm** anzupflanzen. Entlang der Nord- und Westbegrenzung sind **7** heimische Laubbäume (Buche, Eiche, oder Linde) mit einem Stammumfang von **18-20cm** zu pflanzen.
b) Die Anpflanzung um den Teich hat mit Weidenbäumen zu erfolgen. Stammumfang von **16-18cm**.
c) Die gesamte Ausgleichsfläche ist zur Hälfte gruppenweise mit folgenden Gehölzen zu bepflanzen:
Schlehe - Prunus spinora, Frühblühende Traubenkirsche - Prunus padus, Weißdorn - Crataegus oxyacantha, Hundsrose - Rosa canina, Hasel - Corylus avellana.

1.2 Die privaten Grünflächen im Planungsbereich sind ebenfalls nach Erstellung der Baukörper anzulegen und von dem Eigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Pro privates Grundstück sind:
a) im hinteren Bereich **ein** großkroniger einheimischer Laubbaum.
b) im vorderen Bereich entlang der Planstraße „A" nebst Wendeschleife großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.
Die Stammumfänge zu (a) und (b) müssen **18-20cm** betragen. Die nichtbebauten privaten Flächen sind zu **50 %** als Rasenflächen anzulegen.

1.3 Die Bepflanzung entlang der Planstraße „A u. B" hat wie folgt stattzufinden:
a) Wie im Plantell „A" dargestellt, sind entlang der Planstraßen „A u. B" großkronige einheimische Laubbäume wie Linden, Eichen und Buchen mit einem Stammumfang von **18-20cm** zu pflanzen.
b) Im Bereich der Wendeschleife ist in der Planstraße A, ein großkroniger 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 bezeichnet sind, gehören zu der Ausgleichsbegrünung und sind mit Abschluß der Hochbaumaßnahme vom jeweiligen Eigentümer/ Bauherren zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung sind einheimische Laubbäume zu verwenden. Der Stammumfang muß bei großkronig dargestellten Bäumen **18-20cm**, bei kleinkronig dargestellten Bäumen **16-18cm** betragen.
Die Bepflanzung muß mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Fertigstellung der Planstraßen gemäß Grünordnungsplan sichergestellt werden.

1.4 Auf den Flurstücken **25/5** und **26/1** der Flur 2, Gemarkung Satow-Niederhagen werden **15** Laubbäume (Linde-Buche-Eiche) mit einem Stammumfang von **18-20cm**, als zusätzliche Ausgleichmaßnahme gepflanzt.
Die Bepflanzung muß mit Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen und der Fertigstellung der Planstraßen gemäß Grünordnungsplan sichergestellt werden.

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

1. Im nördlichen Randstreifen des B-Planes fällt ein etwa 20 m breiter Streifen unter die Belange des Denkmalschutzes 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 auftretende Funde gemäß § 11 DschG M-V unverzüglich geborgen und dokumentiert werden, um Verzögerungen der Baumaßnahme zu verhindern.

2. **2.1** Das Trinkwasser ist dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zu entnehmen.
2.2 Das Abwasser ist auch an die öffentliche Abwasserversorgung 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 geplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone 3 Warnow und der Wasserfassung Satow, die im DVGW-Regelwerk, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Landeswassergesetz (LwaG) geforderten Beschränkungen sind einzuhalten.
2.5 Für die Bereiche, die mit wassergefährdeten Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, insbesondere § 19 g-1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern LwaG vom 30. November 1992, einzuhalten.
Bei Gaststätten, Cafés und Fleischereien und ähnlichen Objekten, sind zur Reinigung der anfallenden Fettabwässer Fettabscheider vorzusehen.
2.6 Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme vom Wasser bzw. deren Umgang mit wassergefährdeten 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 Gewässerausbaus durchzusetzen. Der Abstand der Bebauung auch an den nicht im Lageplan eingetragenen Vorflutern muß 7 m betragen.
2.8 Anfallendes Regenwasser von Park- und Verkehrsflächen ist vor Einleitung in die Vorflut zu reinigen.

VERFAHREN

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.11.94.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 246 a Absatz 1 BauGB ist am 14.02.95 durchgeführt worden.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.02.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

6. Die Entwurfe des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.04.96 bis zum 29.04.96 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ in _____ bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom _____ bis zum _____ durch den Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.09.95 im Planbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der baulichen Anlagen gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fuskarte im Maßstab 1 _____ vorliegt.
Rostock, den 11.6.1996 (Siegel) des KV-Amtes im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.09.96 gebilligt.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates Az.: 7/621/1890 erteilt. 7325-1049-29
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden mit satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.11.96 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Az.: 7/621/1890 vom bestätigt. 6.11.01.1997
Satow, den (Siegel) der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde 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 _____ bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.02.97 bis zum 20.03.97 durch Aushang - ortsüblich - bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 5 BauGB, § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.March 1997 in Kraft getreten.
Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

SATOW

Mecklenburg - Vorpommern
Kreis Bad Doberan
Gemeinde Satow

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5
Wohn- und 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 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. 04.1994 (GVO Bl. M-V Nr.11 S.518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.Mai 1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde flogende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Satow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und demText (Text B) erlassen. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Satow, den 27.3.97 (Siegel) der Bürgermeister

Bearbeiter: Baudisch Day	N	**Planungsstand:** 10.09.1995 / **Maßstab:** 1 : 500
		SATOW **Bebauungsplan Nr.5**
Geändert: 27.09.1995,		13.10.1995, 23.01.1996, 29.04.1996, 07.06.1996, 04.11.1996, 07.02.1997

NORDISKA - HAUS GmbH
Fackenburger Allee 48
23554 Lübeck
Tel. 0451 / 47 78 43 * Fax 47 79 53