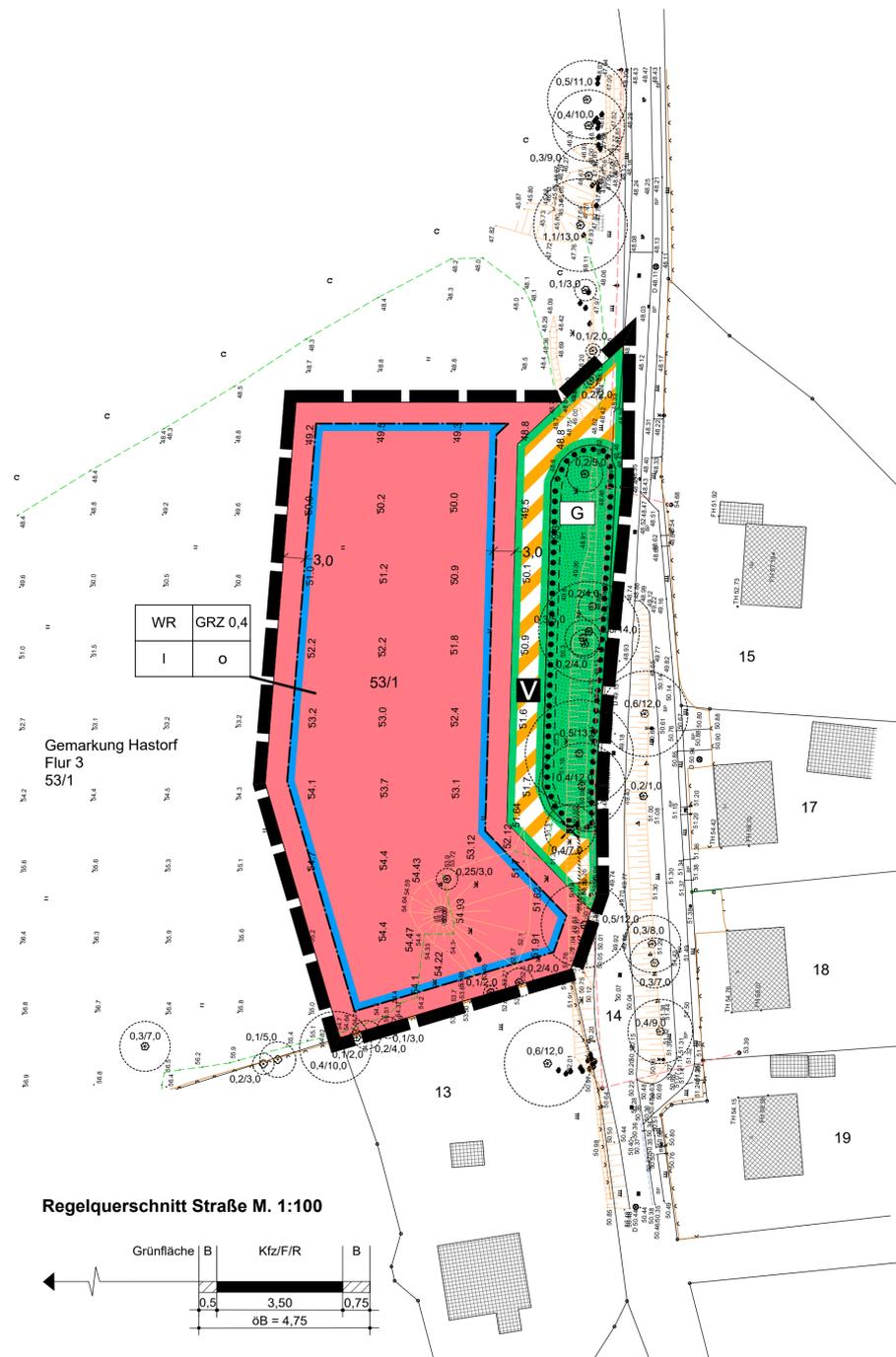


Satzung der Gemeinde Satow über den

Bebauungsplan Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf)

Teil A - Planzeichnung



Datengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, vom 24.01.2019

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 85 des Gesetzes vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche, privat
G Gehölzbestand

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

— Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

53/1 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
54,4 vorhandene Geländehöhe in m ü. HN76
3,0 Bemaßung in Meter
— vorhandene Böschung
⊕ 0,4/0,0 vorhandener Baum mit Angabe zum Stamm- und Kronendurchmesser (in m)
⊗ geplanter Wegfall eines Baums

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

1.1 Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen. Eine Gastebeherbergung zu kommerziellen Zwecken ist nicht zulässig.

1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf neun Meter begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über HN76.

2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe entspricht der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

3. 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)

3.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzbestand" sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind davon Gehölze, die für die Anlage der Erschließungsstraße in den Einmündungsbereichen in die Dorfstraße ("Oberdorf") beseitigt werden müssen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Eingegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Je Grundstück ist ein Laubbaum (Hochstamm) in der Qualität 3 x verpflanzt. 12 - 14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung des Laubbaums hat bis Ende des Jahres zu erfolgen, in dem das Wohnhaus errichtet worden ist. Eingegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden/ gemeinsamen Dach verbundene Garagen oder überdachte Stellplätze ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind in dem als WR festgesetzten Gebiet ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig. Bei der Ausbildung der zur Grundstücksgrenze liegenden Abschlusswand sind die Anforderungen an den bautechnischen Brandschutz gemäß Landesbauordnung M-V bzw. der Garagenverordnung zu gewährleisten.

Hinweise

Notwendige Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines Jahres zulässig.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist westlich vom Plangebiet vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet eine freiwachsende Strauchhecke mit drei Gehölzreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchhecke ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m herzustellen. Zu verwenden sind Corylus avellana (Hassel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) und Salix caprea (Sal-Weide). Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens 80/100 cm betragen. Die Strauchhecke ist mit einem Wildzaun zum Schutz gegen Wildverbiss einzuzäunen. Der Schutzzaun ist im Falle einer gesicherten Kultur/eines gesicherten Gehölzbestandes zu entfernen, frühestens 5 Jahre nach Anlage der Strauchhecke.

In der Strauchhecke ist als Ersatz für den am östlichen Rand des Plangebietes im Böschungsbereich zu fallenden Baum ein Spitz-Ahorn (Acer platanoides) als Ersatzbaum (Überhälter) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen ist ein 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 - 18 cm Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe). Die Pflanzgrube für die Bäume hat mindestens 1 x 1 x 1 m zu betragen. Die Grubensohle ist etwa 20 cm zu lockern. Der Ersatzbaum ist mit einem Zwei- oder Dreibeck mit Gurtsicherung zu verankern und der Stamm vom Stammfuß bis zum Kronenansatz mit einem Schutzanstrich mit Spezialfarbe gegen Sonnenbrand zu versehen. Bei Ausfall des Ersatzbaums ist eine Ersatzpflanzung derselben Art und Qualität vorzunehmen.

Für die Strauchhecke und den Ersatzbaum hat eine Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Außerdem ist für die Strauchhecke und den Ersatzbaum eine mindestens fünfjährige Entwicklungspflege einschließlich Bewässerung gemäß DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation) durchzuführen.

Um Störungen geschützter Tierarten durch Lichtemissionen zu minimieren, sollen diese auf das zwingend notwendige Maß reduziert (Sicherheitsbeleuchtung) und insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet werden (vgl. Kap. 15 der Begründung zum B-Plan).

Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Baumt der Gemeinde Satow, Heller Weg 2a, 18239 Satow während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert: § 72 durch Art. 4 d. G. vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Hauptsatzung der Gemeinde Satow vom 26.09.2014, zuletzt geändert: § 13 mit 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 27.11.2015

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf) wurde durch die Gemeindevertretung Satow am 29.11.2018 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und in den Schaukästen der Gemeinde.

Satow, den (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 18.12.2018 über die Aufstellung des B-Plans Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf) informiert worden.

Satow, den (Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung Satow hat am 24.10.2019 den Entwurf des B-Plans Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf) mit der Begründung gebilligt.

Satow, den (Bürgermeister)

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Plans Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf) und der Begründung vom bis zum während der Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Satow durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und in den Schaukästen der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.

Satow, den (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Satow, den (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung Satow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Satow, den (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen 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.

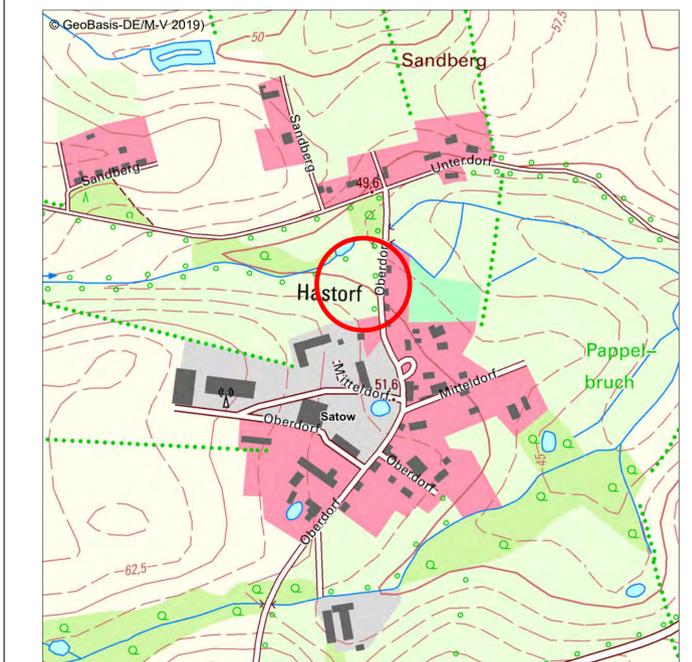
Rostock, den (ÖbVI Dipl.-Ing. Peter Hansch, Rostock)

8. Der B-Plan Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf) wurde am von der Gemeindevertretung Satow beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Satow vom gebilligt. Der B-Plan Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Satow, den (Bürgermeister)

9. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 36 "Wiesenblick" (OT Hastorf) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und in den Schaukästen der Gemeinde Satow 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, § 5 Abs. 5 Kfz M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 36 "Wiesenblick" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Satow, den (Bürgermeister)



GEMEINDE SATOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "WIESENBLICK" (OT HASTORF)
ENTWURF

Plan-Nr.: 30186/001
28.10.2019
M. 1:500
Gez.: TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/2510 Fax 039957/25125

G:\Projekte\Bau\BauPlan\Hastorf\BauPlan\Entwurf\Planzeichnung\B-Plan 36 Satow 2019_10_28_02 Entwurf