SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Büngerhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablonen

WA 1	I o
DN 22°-45°	FH max 8,50
E: GR 150 m² / DHH: GR 100 m²	ED
SD/ KWD/ WD	

WA 2	II o
I: DN 22°- 45° / II: DN ≤ 25°	FH max 8,50
E: GR 150 m² / DHH: GR 100 m²	ED
I: SD/ KWD/ WD II: SD/ KWD/ WD FD/ PD	

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 BauNVO)

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GR — Grundfläche als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — Einzelhäuser

DHH — Doppelhaushälfte

Baugrenze

SD, WD, KWD, PD, FD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach

DN — zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

P — öffentliche Parkflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Abfallbehältersammelplatz

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

vorhandene Fernmeldekabel, unterirdisch

vorhandene Energieerdkabel, unterirdisch

vorhandene Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Teichrand, öffentlich

Spielplatz, öffentlich

Hausgarten, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

ÜSG — Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

1 — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorger zu belastende Flächen

2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen

LPB III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereiche LPB III

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

123/4 — Flurstücksnummern

künftig fortfallend

Bäume künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Böschung

5,0 — Bemaßung in Metern

Zaun

vorgeschlagene Fahrtrichtung

Kronendurchmesser

Bäume außerhalb Geltungsbereich

Baum im Bestand

18.9 — Bezugspunkt für Höhenangaben in Metern über HN

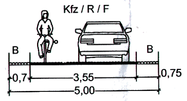
Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V, künftig entfallend

Straßenquerschnitt

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A-A

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett



Hinweise
Innerhalb des Plangebietes ist ein gesetzlich geschützter Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Dieser Höhenfestpunkt in Form eines Mauerbolzens am vorhandenen ehemaligen Gutshaus ist nachrichtlich, als künftig entfallend in der Planzeichnung dargestellt. Vor Abriss des Gebäudes ist ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen durch den Eigentümer/ Erschließungsträger zu stellen.

Als Ausgleichspflanzungen für die Fällung von vier Einzelbäumen sind vier einheimische, standortgerechte Bäume entlang des Landweges von Groß Bölkow nach Fahrenholz, Gemarkung Groß Bölkow, Flur 1, Flurstück 31/2 zu erbringen und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der erteilten Fällgenehmigung ist folgende Mindestpflanzqualität festgelegt: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm in 1,00 m Höhe, Pflanzgrube 1x1x1 m, Tiefenlockerung zusätzlich 0,20 m, Dreibocksystem mit Verseilung zur Gewährleistung der Standsicherheit.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung bzw. Ableitung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow" sind zu beachten.

Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach Auskunft des Landkreises Rostock sind für das Plangebiet weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, 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. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Satow eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, Stand: Mai 2016; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V; eigene Erhebungen

Teil B - Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m betragen. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über dem Bezugspunkt zu errichten.

1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt der im Bebauungsplan festgesetzte, grundstücksbezogene Bezugspunkt.

1.4 Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig.

2. Zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Innerhalb der WA-Gebiete ist je Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m² sowie je Doppelhaushälfte eine Grundfläche von maximal 100 m² zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GR ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein bis zu 50% zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 550 m² je Einzelhaus und mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Bei der Berechnung der Baugrundstücksgröße ist neben der Wohngebietsfläche auch die zum Grundstück dazugehörige, festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" einzubeziehen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

4.1 Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Planstraße sowie der Ahornallee definiert.

4.2 Es sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze je Wohnbaugrundstück zu errichten.

4.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-Gebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b sowie § 202 BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung, ein Gewächshaus und Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m².

8.2 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Teichrand" ist als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil zu verwenden. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Die Fläche ist mindestens zweimal jährlich zu mähen. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Artengruppe der Amphibien ist die Sohle des vorhandenen Teiches zu entschlammen und amphibiengerecht zu sanieren. Die Uferbereiche sind flach auszuformen, dabei sind Flachwasserbereiche zu entwickeln. Weiterhin ist ein Lesesteinhaufen als Winterquartier anzulegen. Die bestehenden standortfremden Gehölze wie Koniferen sind zu entfernen. Auf eine Bepflanzung mit Gehölzen im direkten Umfeld des Teiches ist zu verzichten. Die Sanierung des Gewässerkörpers und dessen Umfeldes ist als CEF-Maßnahme für die Artengruppe Amphibien umzusetzen.

8.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist als Spielfläche für Kleinkinder zu gestalten. Das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und –materialien sowie Aufenthaltsbereiche sind zulässig. Dabei ist der Wurzelschutzbereich (Kronentraufbereich zzgl. 1,5m) des vorhandenen gemäß § 18 NatSchAG MV geschützten Baumes zu beachten.

8.4 Die zum Erhalt festgesetzten Einzel- bzw. Alleebäume sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

8.5 Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

8.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

8.8 Für die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze sind insgesamt vier Nistkästen der nachfolgend aufgeführten Modelle: Nischenbrüterhöhle (NBH), Nisthöhle U-Oval (30/45), Starenhöhle (STH), und für die Artengruppe Fledermäuse sind vier Fledermausspaltenkästen (FSPK) oder zwei Fledermausfassaden-Flachkästen mit Rückwand (FFAK-R) an geeigneten Bäumen innerhalb der Flurstücke 31/2, 10 oder 35 der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow anzubringen. Bei Nutzung von Bäumen entlang der Landesstraße (Ahornallee) sind die Nistkästen auf der fahrbahnabgewandten Seite anzubringen.

8.9 Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Nester der Rauchschwalbe sind fünf Nisthilfen am Gebäude der Feuerwehr/ Gemeindehaus in Groß Bölkow auf dem Flurstück 9 der Flur 1, Gemarkung Groß Bölkow oder einem anderen geeigneten Gebäude innerhalb des Gemeindegebietes anzubringen.

8.10 Alle Nisthilfen sind bis zum 15. März 2017 anzubringen.

8.11 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

8.12 Gehölzbeseitigungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sowie Gebäudeabbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, nur im Zeitraum vom 1. September bis 15. März, durchzuführen. Zum Schutz der Artengruppe Fledermäuse sind die Baufeldberäumungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zulässig. Damit werden Beeinträchtigungen eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

9.1 Für die Hauptgebäude in den festgesetzten WA-Gebieten beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 22° bis 45°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0° bis 25°. Bei eingeschossiger Bauweise sind Dächer nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

9.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von Hauptgebäuden unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese Dächer bis 10° Dachneigung auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.

9.3 Die Errichtung von Blockbohlenhäusern ist unzulässig.

9.4 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

9.5 Bei Doppelhäusern sind Fassaden und Dächer der beiden Haushälften in gleichen Formen, Materialien und Farbtönen auszuführen.

9.6 Drahtzäune oder Metallgitterzäune sind im Vorgartenbereich nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt an den straßenzugewandten Grundstücksseiten der Planstraße A maximal 0,80 m und an der Ahornallee maximal 1,25 m.

9.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.

9.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,00 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hofmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom 24.11.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 „Am Büngerhof", umfassend den ehemaligen Bauernhof westlich der Ahornallee mit den Flurstücken 98 und 35 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Groß Bölkow, 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 28.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.05.2016 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 20.05.2016 bis zum 02.06.2016 an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 09.08.2016 beteiligt worden.

Gemeinde Satow, den 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 29.08.2016 bis zum 30.09.2016 während der Dienststunden im Bauamt Satow nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 19.08.2016 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 06.08.2016 bis zum 30.09.2016 an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 09.08.2016 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 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 07.12.2016 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 07.12.2016 (Siegel) ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. PETER HANISCH

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 24.11.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den 25. NOV. 2016 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom 31.01.2017, Az.: 61.940 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Satow, den 06. FEB. 2017 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die ~~Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom~~ erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Rostock vom Az.: bestätigt.~~

Gemeinde Satow, den 06. FEB. 2017 (Siegel) Der Bürgermeister

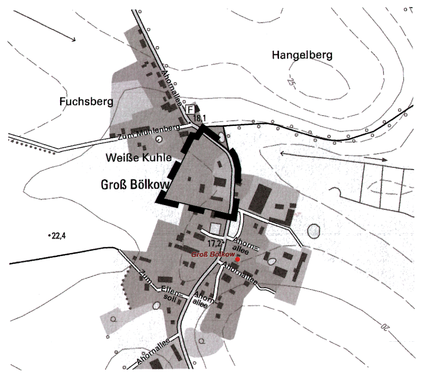
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den 06. FEB. 2017 (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung 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 23.02.2017 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 23.02.17 bis zum 23.03.17 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 23.03.2017 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 24. FEB. 2017 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über den Bebauungsplan Nr. 30 "Am Büngerhof"

umfassend den ehemaligen Bauernhof westlich der Ahornallee mit den Flurstücken 98 und 35 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Groß Bölkow

SATZUNGSBESCHLUSS

24.11.2016