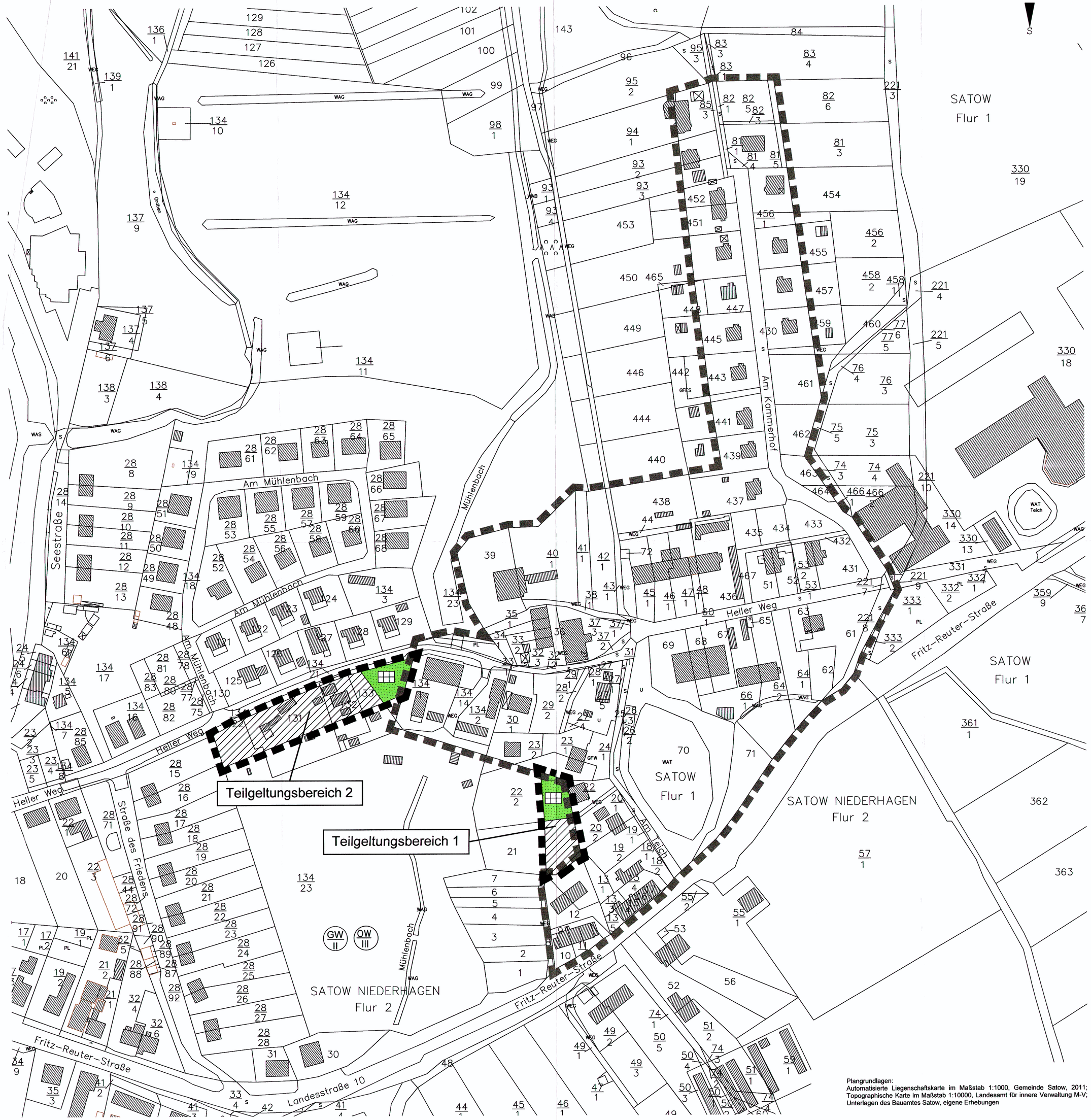
SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung "Kammerhof"

Lageplan
Maßstab 1:1250



Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Gemeinde Satow, 2011;
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V;
Unterlagen des Bauamtes Satow, eigene Erhebungen

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

(1) Die Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Satow - Bereich „Kammerhof" - umfasst die Gebiete, die innerhalb der im beigefügten Lageplan dargestellten Teilgeltungsbereiche 1 und 2 liegen.

(2) Der Lageplan mit Zeichenerklärung und die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 1, 2, 4 und 6 BauGB, §§ 12, 14, 16 und 19 BauNVO)

(1) Innerhalb der Ergänzungsflächen in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der in Absatz 2 getroffenen Festsetzung nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

(2) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen ist nur die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der Ergänzungsfläche des Teilgeltungsbereiches 1 drei einheimische Obstbäume oder zwei Obstbäume und ein einheimischer Laubbaum der unter Abs. 3 angegebenen Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf dem Flurstück 21 der Flur 1 in der Gemarkung Satow im direkten Anschluss an den Teilgeltungsbereich 1 außerhalb des Satzungsgebietes sind fünf einheimische Laubbäume der Qualität StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenauswahl: Salix caprea, Salix alba, Salix fragilis, Alnus glutinosa oder Alnus incana)
Die Ausgleichsmaßnahme wird dem Grundstückseigentümer zugeordnet.

(2) Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 sind je Baugrundstück drei einheimische Obstbäume oder zwei Obstbäume und ein einheimischer Laubbaum der unter Abs. 3 angegebenen Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahme wird den jeweiligen Grundstückseigentümern zugeordnet.

(3) Pflanzliste einheimische Laubbäume: Esche (Fraxinus exelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hain-Buche (Carpinus betulus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eich (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Feld-Ulme (Ulmus minor), Weiß-Birke (Betula pendula), Espe (Populus tremula), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Europäische Lärche (Larix decidua). Mindestqualitäten für Bäume: Obstbäume hochstämmig, StU mind. 12/14 cm; Laubbäume hochstämmig, StU mind. 16/18 cm.

(4) Stellplätze sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

(5) Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

Hinweise

I) Die Teilgeltungsbereiche der Satzung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung Warnow sowie innerhalb der TWSZ II der Grundwasserfassung Satow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
Die Ableitung von kontaminiertem Niederschlagswasser in die Vorflut des Mühlenbaches ist aufgrund der festgesetzten TWSZ II untersagt.

II) Nach Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale sowie keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

III) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Geltungsbereichen der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

IV) Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbau- arbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittel- verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden 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.

V) Die Sicherung der Realisierung der Festsetzungen gemäß § 3 erfolgt durch Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Satow und dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Zeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung "Kammerhof" (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: private Hausgärten

Sonstige zeichnerische Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung "Kammerhof" in der Fassung der 1. Änderung
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 131 Flurstücksnummern

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- GW II Trinkwasserschutzzone III/IA Grundwasserfassung Satow
- OW III Trinkwasserschutzzone III Oberflächenwasserfassung Warnow

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Wismarsche Straße 8/9
19053 Schwerin
Tel. 03841 470 040-0
Fax 03841 470 040-9
www.srp-schwerin.de, info@srp-schwerin.de

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Satow vom 28.06.2012 folgende Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof", bestehend aus dem Lageplan mit der Planzeichenerklärung und den Inhaltlichen Festsetzungen, für das Gebiet der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de am 05.04. 2012 erfolgt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

2. Die Gemeindevertretung Satow hat am 22.03.2012 den Entwurf der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof" einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

3. Der Entwurf der Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof" und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 16.04.2012 bis zum 16.05.2012 im Bauamt der Gemeinde Satow während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de am 05.04.2012 bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 12.04.2012 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

6. Die Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof" wurde am 28.06.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2012 gebilligt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

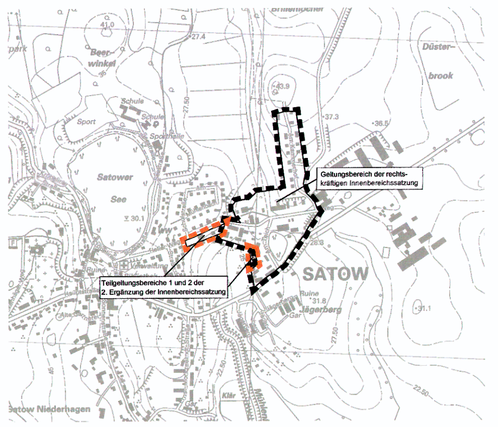
7. Die Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof", bestehend aus dem Lageplan und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit am 05.07.12 ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
05. JULI 2012

8. Der Beschluss der Satzung über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung „Kammerhof" 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 Bekanntmachung im Internet unter www.satow.de am 06.07. 2012 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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 06.07 2012 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Drese, Bürgermeister
09. JULI 2012

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über die 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung "Kammerhof"

für das Gebiet: Flurstücke 21 und 22/2 jeweils teilweise, Flur 1 , Gemarkung Satow im Teilgeltungsbereich 1 und Flurstücke 131, 132, 133, 134/1 und 134/23 jeweils teilweise,
Flur 2, Gemarkung Satow Niederhagen im Teilgeltungsbereich 2

Satzungsbeschluss

28.06.2012