SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

Nutzungsschablonen

WA 1.1	a
GRZ 0,4	II : FH_{max} 11,10 III : FH_{max} 14,10 IV : FH_{max} 17,10

WA 1.2	II a
GRZ 0,4	FH_{max} 11,10

WA 2.1	III a
GRZ 0,4	FH_{max} 15,50

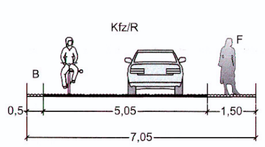
WA 2.2	III
GRZ 0,4	FH_{max} 15,50

WA 3	II
GRZ 0,4	FH_{max} 10,50

WA 4.1 WA 4.2	I a ED
GRZ 0,3	FH_{max} 8,50
DN 30°-45°	

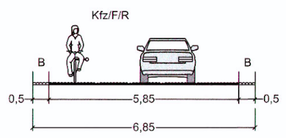
Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A

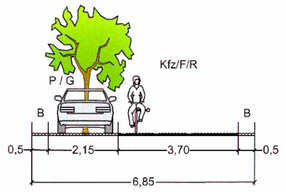


Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
G= Grün
B= Bankett
P= Parken

Planstraße B - Schnitt B1



Planstraße B - Schnitt B2



Externe Kompensationsmaßnahme und Artenschutzmaßnahme: Flur 1, Gemarkung Satow: Flurstücke 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw., Luftbild © GeoBasis M-V 2022

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Im Bereich der mit einen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der Trafo- und Übergabestationen zu belastenden Flächen (Fläche 1) ist grundbuchlich zu sichern, dass ein Anfahren der Stationen mit der erforderlichen Technik (z.B. Kran und Schwerlasttransporter) jederzeit ohne Einschränkungen gewährleistet ist, und somit ein Austausch sowie - nach Betriebseinstellung - ein Rückbau sicher ermöglicht wird.

Im Bereich der Hausgärten ist aufgrund der Nähe zum Satower Mühlbach auf den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln zu verzichten. Alle gewässerbeeinträchtigenden Maßnahmen sind zu vermeiden.

Bauzeitenregelung Brutvögel der Gebüsche: Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach ist die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Bauzeitenregelung Brutvögel der Gebäude: Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach sind Abrissmaßnahmen und Umbaumaßnahmen im Bereich von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten nur im Zeitraum 15.09. bis 15.03. eines jeden Jahres zulässig.

Externe Kompensationsmaßnahme und Artenschutzmaßnahme für den Weißstorch: Innerhalb folgender Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Satow: 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw. (s. auf der Abbildung dargestellten Fläche) ist der vorhandene Acker dauerhaft in eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese umzuwandeln. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 11.000 m². Die Ersteinrichtung hat durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel ist dauerhaft zu unterlassen. Die Mahd darf ab dem 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Maßnahme ist dauerhaft rechtlich zu sichern.

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

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte © Geo Basis - DE/M-V, 2019; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krätschel, 12/19; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 2842700
info@sp-urbanica.de www.sp-urbanica.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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, 18 - 20 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I, IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$FH_{max.}$ — Firsthöhe als Höchstmaß

DN — Dachneigung

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

Abfall

Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

R — Regenwasserleitung, unterirdisch

E — Elektroleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

p — Hausgärten, privat

p — Gehölzfläche, privat

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

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Trafo- und Übergabestationen

2 — Leitungsrecht zugunsten des Windenergieanlagenbetreibers und der Versorgungsträger

3 — Leitungsrecht zugunsten des Trägers des Ver- und Entsorgers

2. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für Wald

Waldabstandsgrenze

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

45/1 — Flurstücksnummern

Straßenquerschnitt

Wege in Grünflächen

5.0 — Bemaßung in m

29.6 — vorhandene Geländehöhen in m über NH

Baum im Bestand, gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom 31.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“, gelegen im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 und die angrenzenden Hausgärten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) inklusive der Örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 4.1 und WA 4.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die von dem Gebäude überdeckte mittlere Höhenlage der hergestellten Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In den Baugebieten WA 1.1, 1.2 und 2.1 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf.

2.3 Tiefgaragen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme des WA 2.1 in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Aufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m erzeugen keine eigenen Abstandsflächen.

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen oder Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4.3 Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

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

4.5 Im WA 2.1 sind innerhalb des dargestellten Waldabstandes keine Nebenanlagen, die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Errichtung von Tiefgaragen.

5. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ist für die Gartennutzung bestimmt. Die Gärten sind den Wohneinheite n in den allgemeinen Wohngebieten 2.1 und 2.2 zugeordnet. Als Bebauung sind ausschließlich Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte in einer Größe von max. 10 m² zulässig. Notwendige Gartenwege sind ohne Baustoffe oder aus versickerungsfähigen Baustoffen herzustellen.

5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Jegliche bau- und anlagenbedingten Beeinträchtigungen sind im Bereich der Gehölze, einschließlich ihrer Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m), unzulässig. Zur Abschirmung der Fläche für Entsorgungsanlagen sind Strauchgruppen oder -hecken anzulegen. Es ist ein Baum der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt bestehender Fußwege ist zulässig.

5.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand hat 1,0 m bis 1,5 m zu betragen.

5.4 Innerhalb der Planstraße B sind 6 Bäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern. Die unversiegelte Baumscheibe muss mindestens 12 m² groß sein. Der unterirdisch verfügbare Raum für die Durchwurzelung muss mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe aufweisen. Die Mindestbreite des ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifens muss 2,5 m betragen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

5.5 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

5.6 Vor Rückbau der bestehenden Gartenlauben im WA 4.1 und WA 4.2 ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Sperlingsmehrfachquartier (1 Kolonielhaus für 3 Brutpaare) an dem verbleibenden Gebäudebestand, z.B. im WA 2.1, anzubringen. Die Aufhänghöhe soll mindestens 2,0 m betragen. Bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatzniststätte bis Ende März angebracht werden.

5.7 Werden die Fortpflanzungsstätten von Mauersegler und Haussperling in WA 2.1. und WA 2.2 dauerhaft beseitigt, sind vor der Baumaßnahme artspezifische Ersatzniststätten vorzusehen. Je Brutpaar sind 2 Nistkästen an geeigneten Strukturen im Umfeld des Verlustes anzubringen.

5.8 Mit Beginn der Erschließung des Plangebietes sind für Fledermäuse 3 Stück Fledermaus-Spaltenkästen und 2 Stück Fledermaus-Großraumhöhlen an dem verbleibenden Gebäudebestand im WA 2.1 und WA 2.2 an der südlichen Giebelseite anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

5.9 Für alle zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze gilt, dass sie bei Abgang gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen sind.

5.10 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Einheimische Sträucher in der Mindestqualität 80-100, 2xv:

Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Rosen	(Rosa spec.)
Europ. Pfaffenhütchen	(Euyonymus europaeus)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)

Pflanzliste 2: Straßenbäume in der Mindestqualität StU 16-18, 3xv:

Feldahorn 'Elsrijk'	(Acer campestre 'Elsrijk')
Hopfenbuche	(Ostrya carpinifolia)
Kleinkronige Winter-Linde	(Tilia cordata 'Rancho')
Säulen-Eiche	(Quercus robur 'Fastigiata Aurea')
Schmalkronige Stadt-Ulme	(Ulmus Hybride 'Rosgal')
Zierapfel	(Malus Hybriden 'Red Sentinel', 'Evereste', 'Street Parade')

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen in der Fläche L so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

6.2 Gemäß DIN 4109-1:2018, Ziffer 4.5 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.

6.3 Für die geplante Bebauung ist bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Fritz-Reuter-Straße abgewandten Gebäudeseite liegen.

6.4 Sofern in der Fläche L eine Anordnung dieser Räume ab maßgeblichen Außenlärmpegel L_a > 61 dB(A) an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

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

7.1 Bei Dacheindeckungen von Dächern mit Dachneigungen, die größer als 15° sind, sind nur unglasierte Ton- oder Betonziegel in Rottönen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dacheindeckungen zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig. Zulässig ist die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen.

7.2 Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Carports sind auch in naturbelassenem Holz zulässig.

7.3 Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 0,8 m.

7.4 Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Luftwärmepumpen und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünten Sichtschutzanlagen zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

7.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

7.7 Im Vorgartenbereich der Allgemeinen Wohngebiete 4.1 und 4.2 dürfen Böden nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden. Wege und Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7.8 Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 mindestens 2 Stellplätze zu errichten. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 1 Stellplatz sowie zusätzlich je 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz für Besucher zu errichten.

7.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

Gemeinde Satow, den 03.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

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

Gemeinde Satow, den 03.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Satow, den 03.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32, 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 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 während der Dienststunden im Bauamt Satow sowie im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen 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, durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

Gemeinde Satow, den 03.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den 03.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 31.03.2022 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 08.08.2023 (Siegel)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Satow, den 10.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 31.03.22 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den 10.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

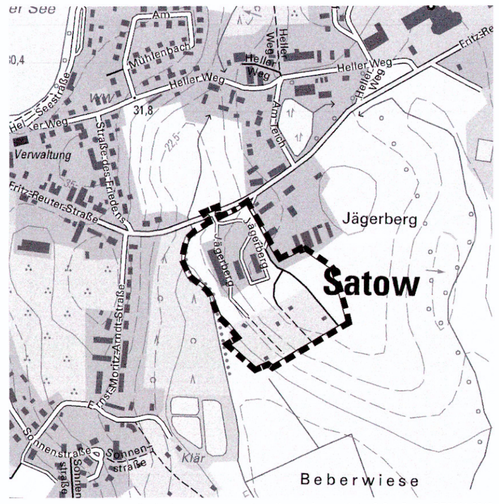
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Satow, den 10.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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 10.08.2023 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 10.08.2023 bis zum 25.08.2023 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 am 10.08.2023 in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den 10.08.2023 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2019

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW
über den Bebauungsplan Nr. 32
„Wohnquartier am Jägerberg“

gelegen im Osten der Ortslage Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlenbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 sowie die angrenzenden Hausgärten

SATZUNGSBESCHLUSS

31.03.2022