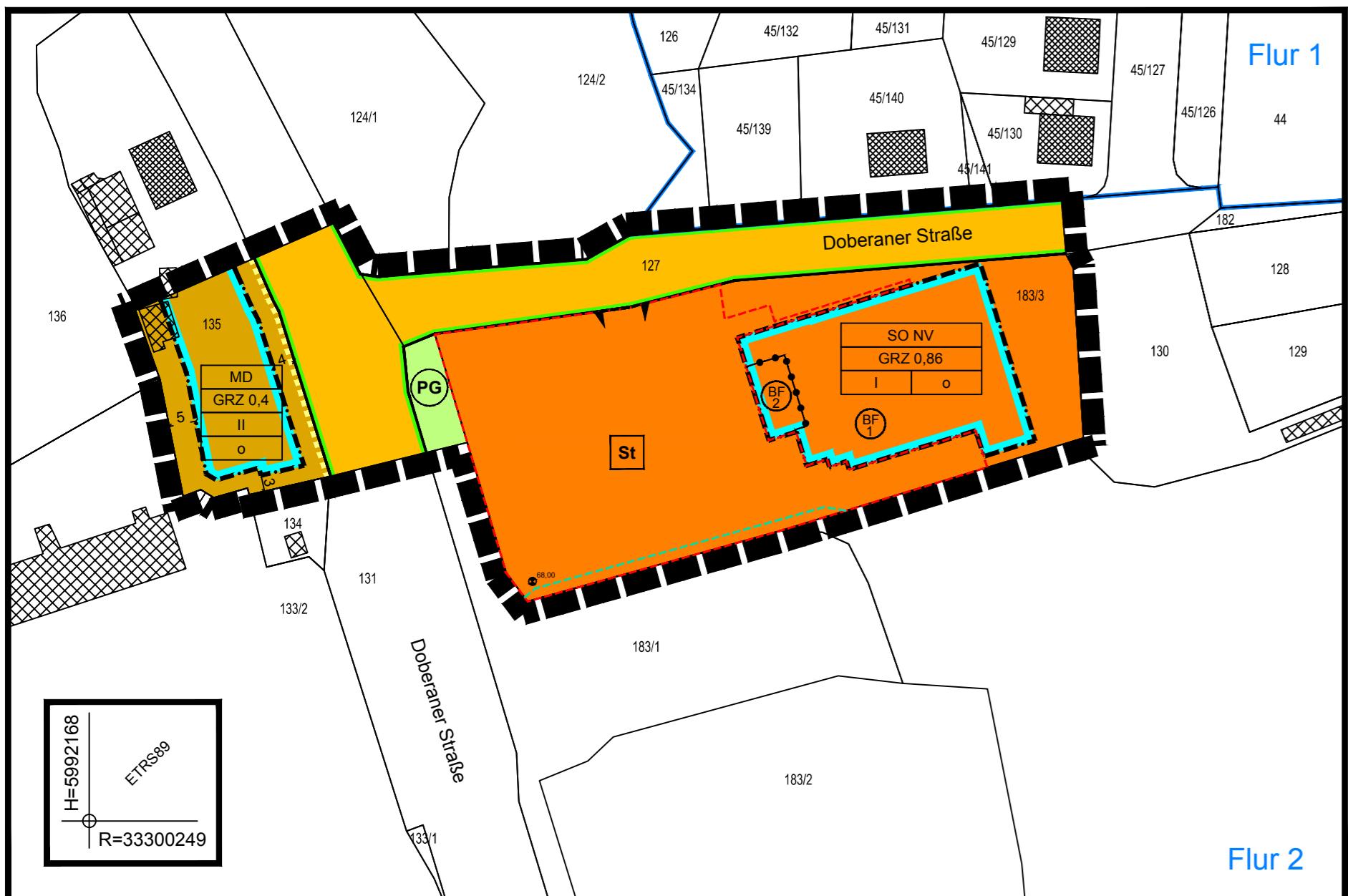


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 - Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Abs. 1: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Abs. 2: Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abs. 3: Unzulässig sind

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Nahversorgung (SO NV)

Abs. 1: Das Sondergebiet dient der Nahversorgung und Gastronomie.

Abs. 2: Im Baufeld 1 (BF1) sind Lebensmittelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Getränke (inkl. Spirituosen), Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften und Zeitungen anbieten.

Abs. 3: Im Baufeld 2 (BF2) sind der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften mit einer Grundfläche von höchstens 105 m² zulässig.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Für das Dorfgebiet (MD) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und für das Sondergebiet (SO EH NV) von 0,86 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Dorfgebiet (MD) um bis 50 % und im Sondergebiet (SO EH NV) nicht überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird im Dorfgebiet (MD) mit zwei und die Firsthöhe mit 10 m über dem Bezugspunkt von 69 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sondergebiet (SO EH NV) mit eins und die Firsthöhe mit 7 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN2016) als Höchstmaß festgesetzt.

§ 4 - Bauweise

In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

§ 5 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Im Sondergebiet (SO EH NV) ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 6 m über dem Bezugspunkt von 68 m ü.NHN (DHHN 2016) und einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von je Seite höchstens 25 m² zulässig.

Abs. 2: Im Sondergebiet SO EH NV sind an den Fassaden Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 50 m² zulässig.

§ 6 - Schallschutz im Dorfgebiet

Abs. 1: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Dorfgebiet ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w,ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schulen sowie Übernachtungsräume
= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspiegel > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten. Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird durch die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Satow zur Einsicht bereitgehalten.

Abs. 2: Bei Wohnungen mit mehr als einem Wohnraum ist mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Wohnräume mit den notwendigen Fenstern zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Abs. 3: Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei den die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) übersteigen, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen.

VERFAHRENSVERMERKE

• Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. September 2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 "Hanstor Süd - Handel und Wohnen" beschlossen (Beschlussvorlage BV/0081/24). Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang vom _____ bis _____ in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage SGL/0053/2025).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter www.gemeinde-satow.de veröffentlicht und haben in den Diensträumen der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow öffentlich ausliegen. Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ im Internet unter www.gemeinde-satow.de ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 18. August 2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Abwägung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am _____ die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung bestätigt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Beschlussvorlage _____/_____/_____).

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter www.gemeinde-satow.de veröffentlicht und haben in den Diensträumen der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow öffentlich ausliegen. Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ im Internet unter www.gemeinde-satow.de ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat auf ihrer Sitzung am _____ die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschlussvorlage _____/_____/_____).

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow als Satzung beschlossen (Beschlussvorlage _____/_____/_____). Die Begründung nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow am _____ genehmigt (Beschlussvorlage _____/_____/_____).

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23. Januar 2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rostock, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____, Unterschrift, Siegel

• Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt - Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Satow zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-satow.de und durch Aushang vom _____ bis _____ in den Schaukästen der Gemeinde Satow ortsbüchlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Satow, den _____

Hauptamtliche Bürgermeisterin, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

SOND Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO), Zweckbestimmung Nahversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Baugrenze

Bezeichnung der Baufelder für die textliche Festsetzung § 2

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Private Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB)

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

Zweckbestimmung Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Waldabstandslinie (§ 20 L WaldG)

Planunterlage

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr

Hauptanlagen

Nebenanlagen

Bezugspunkt für die Höhe in der textlichen Festsetzung § 5 Abs. 1

Vermaßung der Baugrenzen

Plangeber:

Gemeinde Satow

