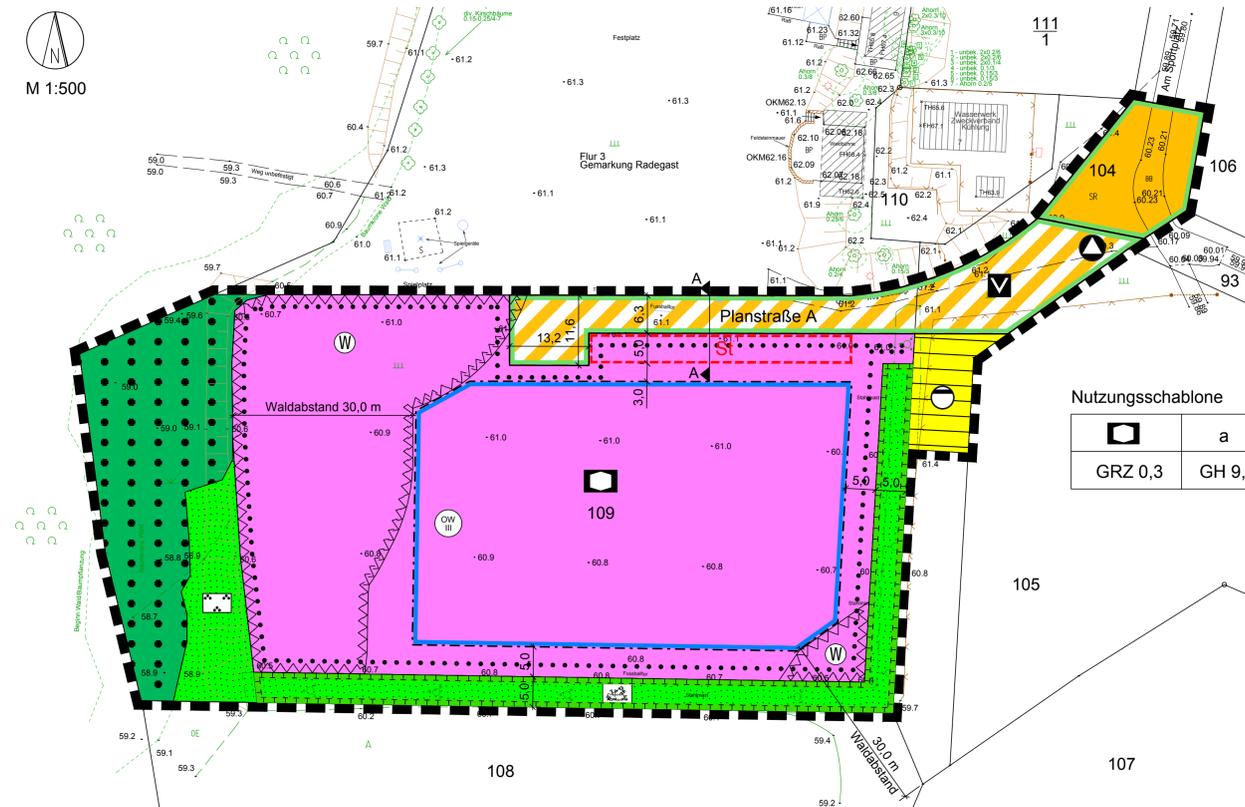


SATZUNG DER GEMEINDE SATOW über den BEBAUUNGSPLAN NR. 45 „Kindertagesstätte Radegast“

Teil A - Planzeichnung



M 1:500



Nutzungsschablone	
	a
GRZ 0,3	GH 9,0

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

GRZ Grundflächenzahl
GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

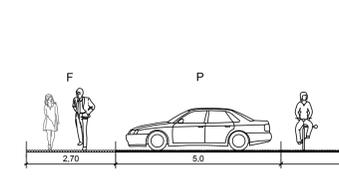
Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Entsorgungsanlagen
 Stellfläche für Abfallbehälter am Tage der Entsorgung
 Abwasser

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A mit Parken + Fußweg



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich
 Mähwiese
 naturnahe Hecke

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen 30 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

109 Flurstücknummern

60.0 vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHHN2016)

5.0 Bemaßung in m

Böschung

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock, Stand: Januar 2021; Digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-V 2021, eigene Erhebungen

Planverfahren:



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“, gelegen am südlichen Ortsrand von Radegast, begrenzt durch Waldflächen im Westen, durch den Bolz- und Festplatz im Norden sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

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).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind zulässig
- die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind,
- die Errichtung von öffentlich zugänglichen Aufenthalts-, Sport- und Spielanlagen.

1.2 Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachgehenskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Bezugshöhe von 61,00 m ü. NNH (DHHN2016).

1.3 Gestaltete Freiflächen und Freiräume mit baulichen Nebenanlagen, wie Spielanlagen, sind unter Beachtung der Festsetzung im Punkt 3, auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

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

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen für die innere Verkehrserschließung und für die Ver- und Entsorgung allgemein zulässig. Stellplätze sind ausschließlich als nicht überdachte Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze - zulässig. Garagen sind unzulässig.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind ausschließlich Flächen für die innere Erschließung des Geländes, nicht überdachte bauliche Anlagen und Spielflächen sowie Flächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.

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

5.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Pkw-Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise (Pflasterstein oder wassergebundene Decke) herzustellen. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen, Fahrspuren und Fremdstoffreste zurückzunehmen.

5.2 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Flächen außerhalb der Flächen für Bebauung, Spielanlagen und Pkw-Stellflächen als Vegetationsflächen herzustellen. Innerhalb der Freianlagen sind mindestens 20 standortgerechte Bäume der Pflanzenliste Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mDB, SIU 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind Gehölzgruppen anzupflanzen, wobei mittig mindestens 40 % der heimischen, standortgerechten Gehölze der Pflanzenliste Sträucher zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sind. Die übrigen Vegetationsflächen sind als Gebrauchsrasen anzulegen. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kindereinrichtungen als ungeeignet eingestuft werden.

5.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ ist als eine extensiv genutzte Grünlandfläche durch Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es hat eine einschürige Mahd mit anschließendem Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.

5.4 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Hecke“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine naturnahe Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher in einer Mindestqualität verpfl. Str., 3 Tr., 60-100 cm zu verwenden und in 3 Reihen im Verband 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Innerhalb der naturnahen Hecke sind standortgerechte Bäume der Pflanzenliste Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mDB, SIU 12/14 cm mit Zweibocksicherung in einem Abstand von jeweils 15 bis 20 m untereinander anzupflanzen. Die Hecke mit Bäumen ist mindestens 5 Jahre zu pflegen.

Die Gehölzplantation ist außerhalb der Einfriedung der Kindertagesstätte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Dauer der Gehölzentwicklungsphase ist die Pflanzung durch einen Wildschutzzau einzufassen. Die Pflanzung durch einen Wildschutzzau einzufassen.

5.5 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Bäume und Sträucher zu verwenden:

- Pflanzenliste Bäume: Es sind folgende Bäume zu verwenden:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Waldbime (Fyrus chalyeriana "Chanticleer")
Stieleiche (Quercus robur)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Stieleiche (Quercus robur)
Resista-Ulme (Ulmus-Resista i.S.)

- Pflanzenliste Sträucher: Es sind folgende Sträucher zu verwenden:
Haseuluss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Bismersrose (Rosa pimpinifolia)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hechtrose (Rosa glauca)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Kornelrösche (Cornus sanguinea)
Roter Hartiegel (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Hinweise

Um eine baubedingte Störung der Wanderung bzw. Tötung von potentiell vorkommenden geschützten Amphibienarten zu vermeiden, haben die Bauaufvorbereitung und die Tiefbauarbeiten im Rahmen der Erschließung außerhalb des Zeitraumes Februar bis Mai stattzufinden. Sollten diese Bauarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, ist durch geeignetes Fachpersonal ein Amphibienschutzzaun westlich und nördlich des Baufeldes aufzustellen und täglich zu kontrollieren. Die Tiere sind abzusammeln und am südöstlich, außerhalb des Plangebietes, geeigneten Gewässer auszusetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölze außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu roden, es sei denn, gegenüber der unteren Naturschutzbehörde wird der Nachweis erbracht, dass sich innerhalb des zu rodenden Gehölzes keine Niststätten von Brutvögeln befinden.

Im Zeitraum zwischen Oktober bis März sind die Sträucher, aufgrund des Brutzeitraumes der Vögel, bodennah abzuschneiden und zu beräumen. Im Aktivitätsbereich der Weinbergschnecke (von März, ab ca. 10° C bis Oktober, bis ca. 10° C) sind die Wurzelstubben auszugraben und zu entfernen und die Anpflanzung der Hecken vorzunehmen. Am Tag der Ausgrabung bzw. der Pflanzung sind die Weinbergschnecken vorher durch eine fachkundige Person abzusammeln und an einen geeigneten Ersatzhabitat in der Nähe, zum Beispiel am Waldrand, auszusetzen.

Das bilanzierte verbleibende Kompensationserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch ein Okokonto, aus der Liste der frei verfügbaren Okokonten der Landschaftszone 3 - Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte - herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV), auszugleichen.

Zur Wahl der Arten für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird auf die Veröffentlichung „Giftpflanzen, Beschauen, nicht kauen!“ der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV), DGUV Information 202-203, November 2006, verwiesen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt. 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 gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 04.12.2020 bis zum 18.01.2021 an den Schautafeln der Gemeinde Satow erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 01.12.2020 und 19.04.2021 beteiligt worden.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde am 25.03.2021 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung im Baumt Satow in der Zeit vom 06.05.2021 bis zum 07.06.2021 sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Veröffentlichung am 22.04.2021 im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom 23.04.2021 bis zum 17.06.2021 an den Schautafeln der Gemeinde Satow. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2021 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Baumt Satow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, 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 bis zum durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum an den Schautafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den (Siegel)

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

9. Der Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

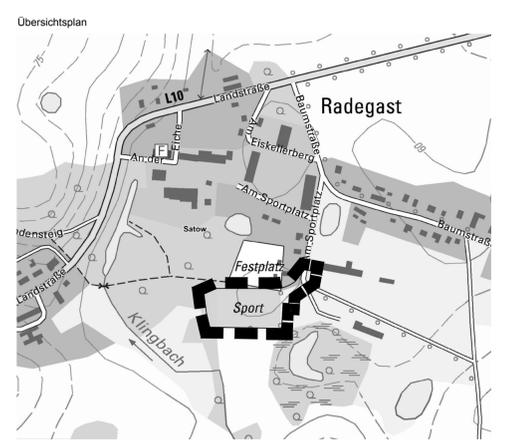
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.

Gemeinde Satow, den (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 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis zum 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister

Gemeinde Satow, den (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2021

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 45 „Kindertagesstätte Radegast“

gelegen am südlichen Ortsrand von Radegast, begrenzt durch Waldflächen im Westen, durch den Bolz- und Festplatz im Norden sowie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und Süden

Entwurf

Bearbeitungsstand 05.10.2022