

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, §§ 18, 19, 23 BauNVO)

- 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 Spieleinrichtungen.
- 1.2 Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Bezugshöhe von 61,00 m ü. NHN (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 Verkehrerschließung 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 wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterrasen 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 herzurichten. Innerhalb der Freianlagen sind mindestens 20 standortgerechte Bäume der Pflanzenliste Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mDB, StU 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, StU 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 Gehölzpflanzung ist außerhalb der Einfriedung der Kindertagesstätte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Dauer der Gehölzentwicklungspflege ist die Pflanzung durch einen Wildschutzzaun 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)
Wildbirne	(Pyrus challeryana "Chanticleer")
Stieleiche	(Quercus robur)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Stieleiche	(Quercus robur)
Resista-Ulme	(Ulmus-Resista i.S.)

Pflanzenliste Sträucher: Es sind folgende Sträucher zu verwenden:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Bibernellrose	(Rosa pimpinellifolia)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hechtrose	(Rosa glauca)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Hinweise

Um eine baubedingte Störung der Wanderung bzw. Tötung von potentiell vorkommenden geschützten Amphibienarten zu vermeiden, haben die Baufeldvorbereitung 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, gelegenen 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 Aktivitätszeitraum 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 geeignetes Ersatzhabitat in der Nähe, zum Beispiel am Waldrand, auszusetzen.

Das bilanzierte verbleibende Kompensationserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch ein Ökokonto, aus der Liste der frei verfügbaren Ökokonten 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 Schutzzonenverordnung 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich 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. § 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.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt 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.