

# SATZUNG DER GEMEINDE SATOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 FÜR DAS "WOHNGEBIET AN DER HEILIGENHÄGER STRASSE"

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Satow vom 27.10.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für das „Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße“ in Heiligenhagen an der Westseite der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.02.2022 auf der Internetseite der Gemeinde und am 02.02.2022, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich vom 10.02. bis zum 17.02.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 07.04.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde am 25.02.2022 und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03., 01.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2022 gebilligt.

Satow, (Siegel) Drese  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 11.11.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.

Rostock, (Siegel) Hansch  
ObVI

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

Satow, (Siegel) Drese  
Bürgermeister

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde am ..... und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am ..... ortsüblich 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Satow, (Siegel) Drese  
Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Satow

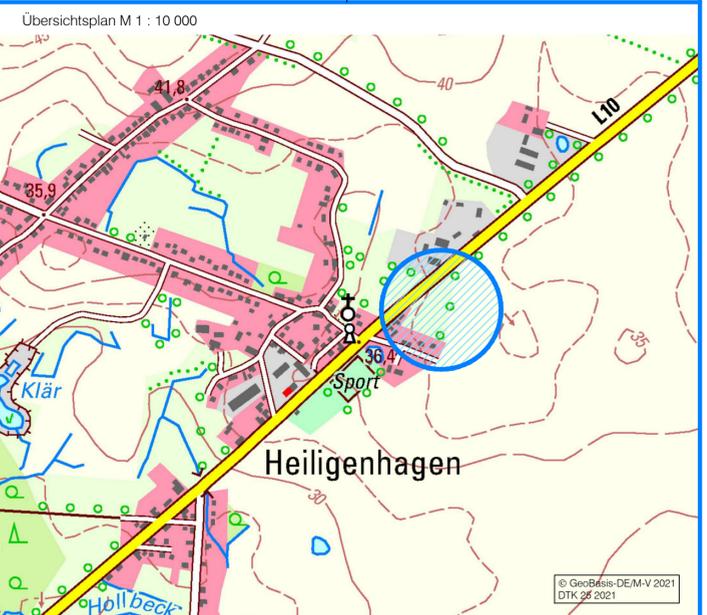
Landkreis Rostock

### über den Bebauungsplan Nr. 41

für das "Wohngebiet an der Heiligenhäger Straße"  
in Heiligenhagen an der Westseite der Landesstraße 10 / Heiligenhäger Straße und nördlich der Wohnbebauung Heiligenhäger Straße 42 - 52

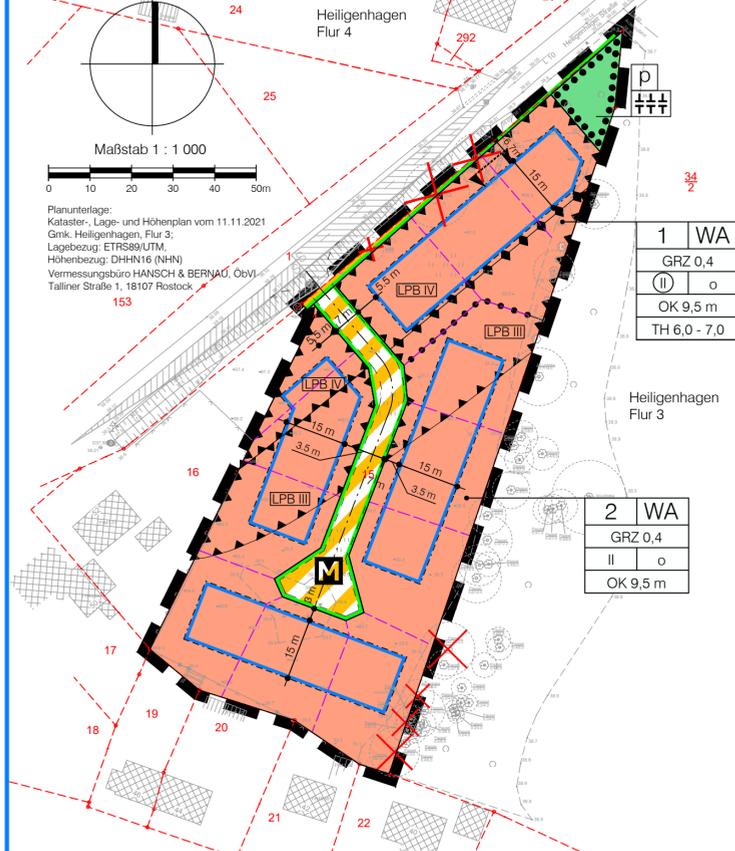
## SATZUNG

Bearbeitungsstand: 12.10.2022



Satow, (Siegel) Drese  
Bürgermeister

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
  - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
    - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
    - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
    - Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäudeterrassen), sowie auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttraufhöhe unbeachtlich.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
  - Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (3) BauNVO)
  - Für die Errichtung ebenerdig angebauter Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Grünflächen, Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 25 BauGB)
  - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün‘ dient der Minderung von Verkehrslärmeinwirkungen. Der bestehende Gehölzaufwuchs ist zu erhalten und straßen- und feldseitig durch dicht wachsende Gehölze zu ergänzen.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Südseite) ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass durch das resultierende Schalldämmmaß in den Räumen einen Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) gewährleistet ist.
    - Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
    - Terrassen, Balkone und vergleichbare Außenwohnanlagen sind in den Baugebieten WA1 mit nordwestlicher Ausrichtung (in Richtung der Heiligenhäger Straße) unzulässig.
    - Soweit sich beim Schallschutznachweis aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation, Abschirmwirkung baulicher Anlagen usw.) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen.  
Die Abgrenzung der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche in Teil A entspricht der Situation einer freien Schallausbreitung. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
  - Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs.1 Nr. 16 c BauGB)
    - Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Einleitmenge in das öffentliche Kanalsystem auf ... l/s je m² Grundstücksfläche zu begrenzen und Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung auf dem privaten Baugrundstück freizuhalten, die ein Speichervolumen von mind. ... m³ je m² Baugrundstücksfläche ermöglichen. (Die Durchführung von Maßnahmen zur Erhöhung des Speichervolumens im Bodenkörper oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
  - Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze und der anliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrradstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Flächengestaltung mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststoffmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

### HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser) und in der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Satow. Die gem. § 136 LWaG M-V fortgeltenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenvorschriften vom 27.03.1980 bzw. vom 23.06.1976 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.  
Beeinträchtigungen des Feldgehölzes westlich des Plangebietes, die durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst werden können, werden durch die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Feldhecke auf dem Flst. 27 (Heiligenhagen, Fl. 4) ausgeglichen.
- Vor der Rodung von Bäumen (sh. Kennzeichnung Planzeichnung) ist eine Besatzkontrolle auf Fledermäuse oder Brutvögel durchzuführen. Jeder erneut bzw. wiederkehrend genutzte Brutplatz von Höhlen- bzw. Spaltenbrütern ist im Verhältnis 1:2 durch Anbringen geeigneter Nisthilfen zu ersetzen. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese in geeignete Fledermauskästen umzusetzen.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (2, 4) BauNVO sind neben Gebäuden, Stellplätzen und Wegen auch wasseraufnahmefähig angelegte Aufschüttungen aus Bauprodukten wie z. B. Schotter, Splitt, Kies oder andere Steinmaterialien, die gartengestalterischen Zwecken dienen, als bauliche Anlagen i. S. v. § 2 (1) LBauO M-V zu verstehen und entsprechend zu berücksichtigen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V)	
OK 9,5 m	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V)	
TH 6,0 - 7,0	Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.2)	
o	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.3)	
	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.3)	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	offene Bauweise	
	Baugrenze (sh. TF 2.1 - 2.3)	
	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Hier: Mischverkehr	
	Straßenbegrenzungslinie	
	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Schutzgrün, privat (sh. TF 3.1)	
	Umgränzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutz - sh. TF 4.1, 4.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
	Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	II. KENNZEICHNUNGEN	
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Bebauung	
	Bemaßung	
	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (bei freier Schallausbreitung, Berechnungshöhe 5 m)	
	Sichtfläche nach RAST 06, Pkt. 6.3.9.3)	
	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung	
	vorgesehene Baumfällung (Genehmigungsvorbehalt nach § 18 (3) NatSchAG M-V)	
	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Parzellierung	