

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig.
- 1.2 Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Bezugshöhe von 35,00 m ü. NHN (DHHN2016).

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen für die innere Verkehrerschließung und Stellplatzflächen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume mit baulichen Nebenanlagen, wie Spielanlagen, auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Garagen sind unzulässig.

4. 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)

- 4.1 Der zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand des Baumes gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte am vorhandenen Baum sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle durch Bäume der Pflanzenliste für Bäume als Hochstämme, 3 xv., mDb, StU 16-18 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind je 5 Stellplätze ein Baum, Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1), der Pflanzenliste für Bäume als Hochstämme, 3 x v., mDb, StU 16-18 cm, Kronenansatz 2 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit bodendeckenden Gehölzen bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m, insgesamt eine Baumscheibe von je 12 m², gewährleistet sein muss. Bei der Umsetzung der Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten.
- 4.3 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterrasen oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen, Fahrspuren und Fremdstoffreste zurückzunehmen.

- 4.4 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind die Flächen außerhalb der Flächen für Bebauung, Spielanlagen und Pkw-Stellflächen als Vegetationsflächen herzurichten. Innerhalb der Freianlagen für die Kindertagesstätte sind mindestens 15 standortgerechte Bäume, Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1), der Pflanzenliste Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., 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.
- 4.5 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, Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2), anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher in einer Mindestqualität verpfl. Str., 3 Tr., 60-100 cm zu verwenden, in 5 Reihen im Verband 1,0 x 1,5 m zu pflanzen und 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. Innerhalb der Gehölzfläche sind Baumarten wie Bergahorn, Eiche, Robinie, Eibe und Eschenahorn ausgeschlossen.
- 4.6 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")
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
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)

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

- 5.1 Stellplätze sind ausschließlich als nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.2 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Fledermausfreundliches Lichtmanagement:

Im Bereich des Plangebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn/ die Geländeoberfläche und nicht auf den angrenzenden Gehölz- bzw. Grünbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar.

Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Für die Beleuchtung ist auf LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.700 K) zurückzugreifen, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

Gehölzschnitt bzw. -fällungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres mit vorheriger Besatzkontrolle:

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren, v.a. Nestlingen, potenziell vorkommender Gebüschbrüter zu verhindern, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Vor Beginn der Fällarbeiten sind alle Gehölze mit entsprechendem Quartierpotenzial durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren.

Ist der o.g. Schutzzeitraum nicht zu realisieren, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Betroffenheit von genutzten Nestern etc. von Brutvögeln durch gezielte Nachsuche auszuschließen. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Anbringung von zwei Halbhöhlen und zwei Höhlenkästen am benachbarten Gehölzbestand:

Um den Habitatverlust potenziell vorkommender Niststätten der Nischen- und Höhlenbrüter durch Rodungsarbeiten im Bereich der Windschutzpflanzung auszugleichen, sind am benachbarten Gehölzbestand des Sportplatzes zwei Stück Nischenbrüterkästen und zwei Stück Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Die Instandhaltung und jährliche Pflege der Kästen ist dauerhaft durch die Gemeinde Satow zu sichern.

Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3): Innerhalb des Flurstückes 31 der Flur 3 in der Gemarkung Heiligenhagen ist eine naturnahe Gehölzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher in einer Mindestqualität verpfl. Str., 3 Tr., 60-100 cm zu verwenden, in fünf Reihen im Verband 1,0 x 1,5 m zu pflanzen und mindestens 5 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene naturnahe Sträucher sind zu erhalten und in die Bepflanzung einzubeziehen. Für die Dauer der Gehölzentwicklungs- pflege ist die Pflanzung durch einen Wildschutzzaun einzufassen. Wegen der Benach- barung zu einem Reiterhof sind innerhalb der Gehölzfläche Baumarten wie Bergahorn, Eiche, Robinie und Eibe, aufgrund der Giftigkeit für Pferde, ausgeschlossen.

Das verbleibende, erforderliche Kompensationserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ 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 und der Trinkwasserschutzzone IV der Grundwasserfassung Satow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sowie der Schutzzonenverordnungen für die Trinkwasserschutzgebiete „Warnow-Rostock“ und „Satow“ 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 unbekanntes 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 Abfallbehörde 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.