

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

WA 1.1	a
GRZ 0,4	II : FH _{max} 11,10 III : FH _{max} 14,10 IV : FH _{max} 17,10

WA 1.2	II a
GRZ 0,4	FH _{max} 11,10

WA 2.1	III a
GRZ 0,4	FH _{max} 15,50

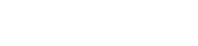
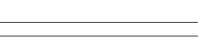
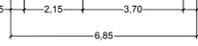
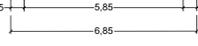
WA 2.2	III
GRZ 0,4	FH _{max} 15,50

WA 3	II
GRZ 0,4	FH _{max} 10,50

WA 4.1	I a
GRZ 0,3	FH _{max} 8,50
DN 30°-45°	

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m



Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet 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 Munitionsbereinigungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verfestigung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 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.

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Betreiber der Trafostation und Überbestationen zu belastenden Flächen (Fläche 1) ist grundsätzlich zu sichern, dass ein Anfahren der Stationen mit der erforderlichen Technik (z.B. Kran und Schwerlasttransporter) jederzeit ohne Einschränkungen gewährleistet ist, und somit ein Austausch sowie - nach Betriebsanweisung - ein Rückbau sicher ermöglicht wird.

Bauzeitenregelung Brutvögel der Gebirge: Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach ist die Beseitigung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Bauzeitenregelung Brutvögel der Gebirge: Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach sind Abrissmaßnahmen und Umbaumaßnahmen im Bereich von Nistkästen gebäudebrütender Vögelarten nur im Zeitraum 15.09. bis 15.03. eines jeden Jahres zulässig.

Externe Kompensationsmaßnahme und Artenschutzmaßnahme für den Weißstorch: Innerhalb folgender Flurstücke in der Flur 1, Gemarkung Satow: 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw. (s. auf der Abbildung dargestellte Fläche) ist der vorhandene Acker dauerhaft in eine extensiv bewirtschaftete Mähweide umzuwandeln. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von rund 11.000 m². Die Ersterrichtung hat durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut zu erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist dauerhaft zu unterlassen. Die Mähd darf ab dem 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Maßnahme ist dauerhaft rechtlich zu sichern.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien können im Baumtat der Gemeinde Satow während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte © Geo Basis - DEM-V, 2019; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krättschel, 12/19; eigene Entwürfe

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Postfach 101
17033 Satow
Tel. 0394 20000
www.satow.de

Externe Kompensationsmaßnahme und Artenschutzmaßnahme: Flur 1, Gemarkung Satow: Flurstücke 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw., Luftbild © GeoBasis M-V 2022

Stadt- und Regionalplanung
Postfach 101
17033 Satow
Tel. 0394 20000
www.satow.de

Externe Kompensationsmaßnahme und Artenschutzmaßnahme: Flur 1, Gemarkung Satow: Flurstücke 297 teilw., 300 teilw., 301 teilw., 303 teilw., Luftbild © GeoBasis M-V 2022

Stadt- und Regionalplanung
Postfach 101
17033 Satow
Tel. 0394 20000
www.satow.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung 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), sowie die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 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
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
I, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH_{max} Firsthöhe als Höchstmaß
DN Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Elektrizität
Abfall
Elektroleitung, unterirdisch

Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Regenwasserleitung, unterirdisch
Elektroleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Hausgärten, privat
Gehölzfläche, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt von Bäumen
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdielek (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Betreiber der Trafostation und Überbestationen
Leitungsrecht zugunsten des Windenergieanlagenbetreibers und der Versorgungsträger
Leitungsrecht zugunsten des Trägers des Ver- und Entsorgers

2. Nachrichtliche Übernahmen
Flächen für Wald
Waldabstandsgrenze

3. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Straßenquerschnitt
Wege in Grünflächen
Bemaßung in m
vorhandene Geländehöhen in m über NH
Baum im Bestand, gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchG M-V

Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2039), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Satow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“ erlassen. Die Satzung ist im öffentlichen Auslegungsbereich der Ortsteile Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 und die angrenzenden Hausgärten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) inklusive der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4 und 16 BauNVO)
1.1 In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den ansonsten ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbetrieben die Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 4.1 und WA 4.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die von dem Gebäude überdeckte mittlere Höhenlage der hergestellten Grundstücksfläche. Bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
2.1 In den Baugebieten WA 1.1, 1.2 und 2.1 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden einer Länge von 20,0 m nicht überschritten werden darf.

2.3 Tiefgaragen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit Ausnahme des WA 2.1 in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Aufschüttungen und Stützmauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m erzeugen keine eigenen Abstandsflächen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 und WA 4.2 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen oder Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4.3 Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

4.4 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4.5 WA 2.1 sind innerhalb des dargestellten Waldbestandes keine Nebenanlagen, die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Errichtung von Tiefgaragen.

5. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist für die Gartennutzung bestimmt. Die Gärten sind den Wohninhabern in den allgemeinen Wohngebieten 2.1 und 2.2 zugeordnet. Als Bepflanzung sind ausschließlich Untertalpflanzen für Gartengeräte in einer Größe von max. 10 m² zulässig. Notwendige Gartengeräte sind ohne Baustoffe oder aus versickerungsfähigen Baustoffen herzustellen.

5.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Jegliche bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen sind im Bereich der Gehölze, einschließlich ihrer Wurzelbereiche (Kronenraufe zuzüglich 1,50 m), unzulässig. Zur Abschirmung der Flächen für Entsorgungsanlagen sind Strauchgruppen oder -hecken anzulegen. Es ist ein Baum der Planzliste 2 in der Mindestqualität SU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt bestehender Fußwege ist zulässig.

5.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freischwebende Hecke aus Sträuchern der Planzliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand hat 1,0 bis 1,5 m zu betragen.

5.4 Innerhalb der Planzliste 6 sind 6 Bäume der Planzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer Dreiecksanordnung zu sichern. Die unverweigte Baumstämme muss mindestens 12 m² groß sein. Der unterirdisch verlaufende Raum für die Durchwurzelung muss mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe aufweisen. Die Mindestbreite des ober- und unterirdisch unbesetzten Pflanzstreifens muss 2,5 m betragen. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

5.5 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

5.6 Vor Rückbau der bestehenden Gartenläufe in WA 4.1 und WA 4.2 ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Sperrgarnschleusenanker (1 Kolonnenpaar für 3 Baugruppen) an dem verbleibenden Gebäudebestand, z.B. im WA 2.1, anzubringen. Die Aufhanghöhe soll mindestens 2,0 m betragen. Bei einem Rückbau im Winterhalbjahr muss die Ersatzanlage bis Ende März angebracht werden.

5.7 Werden die Fortführungsstellen von Mauerwerk und Hauserpierung in WA 2.1 und WA 2.2 dauerhaft beseitigt, sind vor der Baumaßnahme artspezifische Ersatzstützen vorzusehen. Je Baupaar sind 2 Nistkästen an geeigneten Strukturen im Umfeld des Verlustes anzubringen.

5.8 Mit Beginn der Erschließung des Plangebietes sind für Fledermaus 3 Stück Fledermaus-Spaltkästen und 2 Stück Fledermaus-Großraumhöhlen an dem verbleibenden Gebäudebestand im WA 2.1 und WA 2.2 an der südlichen Giebelseite anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

5.9 Für alle zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze gilt, dass sie bei Abgang gleichwertig und fachgerecht zu ersetzen sind.

5.10 Planzlisten
Planzliste 1: Einheimische Sträucher in der Mindestqualität B0-100, z.B.: Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Rose, Europ. Pfaffenhütchen, Feld-Ahorn, Hanbuche, Roter Hartriegel
Planzliste 2: Straßenbäume in der Mindestqualität SU 18-18, z.B.: Feldahorn, Eberleiche, Hopfenbuche, Kleinblättrige Winter-Linde, Säulen-Eiche, Schmalkronige Stadt-Ulme, Zierapfel, Roter Hartriegel
Planzliste 3: Strauchbäume in der Mindestqualität SU 18-18, z.B.: Feldahorn, Eberleiche, Hopfenbuche, Kleinblättrige Winter-Linde, Säulen-Eiche, Schmalkronige Stadt-Ulme, Zierapfel, Roter Hartriegel

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen in der Fläche 1 so ausgeführt werden, dass die Schalldämmleistung in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Gemäß DIN 4109-1:2018, Ziffer 4.5 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung: R_{wa} = L₁ + K_{wa}. Die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R_{wa} erfolgt nach DIN 4109-2:2018-07, Ziffer 4.4.
6.2 Für die geplante Bebauung ist bei der Grundrisserstellung schallschutztechnische Gesichtspunkte derart zu berücksichtigen, dass Schlafräume auf der von der Fritz-Reuter-Straße abgewandten Gebäudesseite liegen.
6.3 Sofern in der Fläche L eine Anordnung dieser Räume als möglichen Außenbauteile L₁ > 61 dB(A) an der lüftungsgewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmulter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schalldämmenden Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO M-V)
7.1 Bei Dachneigungen von Dächern mit Dachneigung, die größer als 15° sind, sind nur unglasierte Ton- oder Betonziegel in Rottonen oder Anthrazit zulässig. Flach geneigte Dächer (5°-15° Dachneigung) und Flachdächer (bis 5° Dachneigung) sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig. Dabei ist Dachpappe nur bei Flachdächern zulässig. Zulässig ist die Nutzung für nicht aufgeständerte Solaranlagen.
7.2 Nebenanlagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Carports sind auch in naturbelassenem Rost zulässig.
7.3 Einfriederungen sind zur Straßenseite nur als Laubhölzchen aus heimischen Arten, schmiedeeiserner Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzaun sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Zäune beträgt zur Straßenseite 0,8 m.
7.4 Lüftungsräume müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Lüftungsräume und Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit begrünter Sichtschutzeinrichtung zu versehen. Sichtschutzeinrichtungen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
7.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
7.6 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
7.7 Im Vorgartenbereich der Allgemeinen Wohngebiete 4.1 und 4.2 dürfen Böden nicht durch Baustoffe, wie Kies oder Schotter, überdeckt werden. Wege und Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
7.8 Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 mindestens 2 Stellplätze zu errichten. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 1 Stellplatz sowie zusätzlich je 5 Wohneinheiten 1 Stellplatz für Besucher zu errichten.
7.9 Vier vorzuziehend oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 BauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis einschließl. an den Schauafeln der Gemeinde Satow erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.satow.de nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen und 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 durch Veröffentlichung im Internet unter www.satow.de und durch Aushang vom bis einschließl. an den Schauafeln der Gemeinde Satow bekannt gemacht worden.

6. 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.

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lichteragten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

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. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 wurde gebilligt.

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

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 Schauafeln 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entschieden von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der digitalen Topographischen Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2019

Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnquartier am Jägerberg“

gelegen im Osten der Ortsteile Satow, südlich der Fritz-Reuter-Straße (L 10) und östlich des Mühlbachs, umfassend im Wesentlichen die Grundstücke Jägerberg 1-8 sowie die angrenzenden Hausgärten

SATZUNGSBESCHLUSS
Bearbeitungsstand 11.03.2022