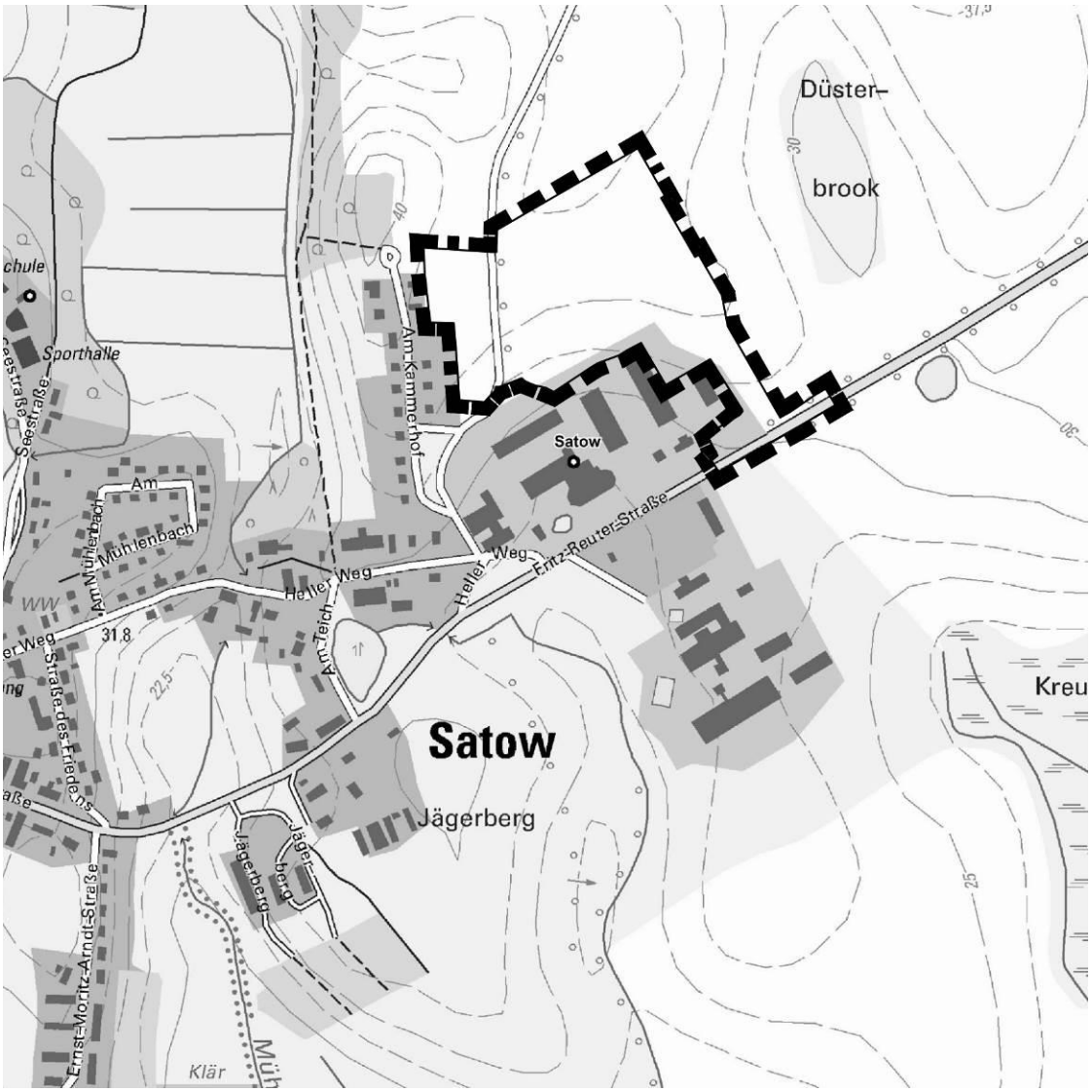



# GEMEINDE SATOW

## Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kammerhof“

gelegen im Nordosten der Ortslage Satow, östlich der Straße „Am Kammerhof“ und nördlich der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10), begrenzt im Westen durch die schon bestehende Wohnsiedlung und im Süden durch das vorhandene Gewerbegebiet

## BEGRÜNDUNG

**Entwurf**

Bearbeitungsstand 13.06.2022

Planverfasser:

Gemeinde Satow

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
„Am Kammerhof“

# Begründung

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung ..... 3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren ..... 3
1.2 Lage und Geltungsbereich ..... 3
1.3 Planungsrecht ..... 4
2. Inhalt des Bebauungsplanes ..... 5

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

# Teil 1 - Begründung

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

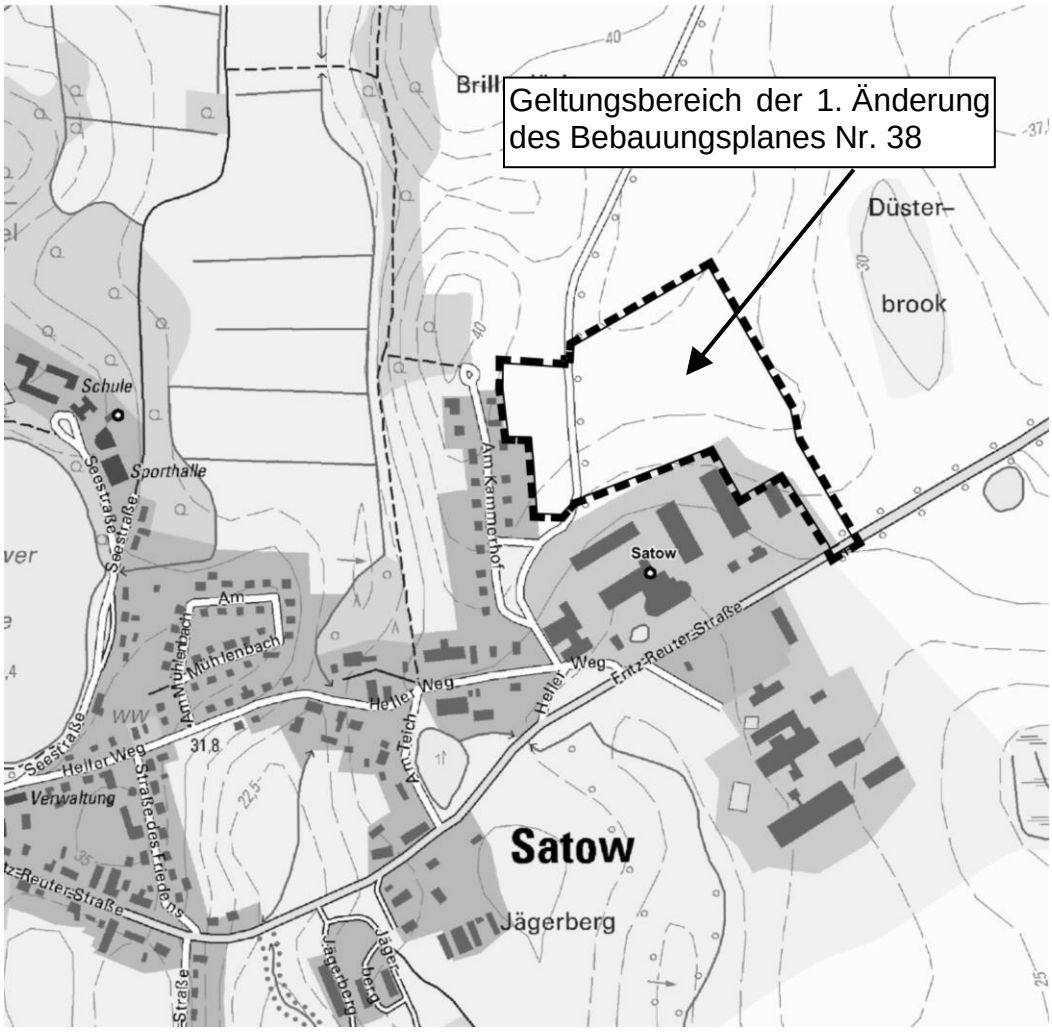
Die Gemeinde hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Kammerhof“ ein wesentliches Entwicklungsziel des seit 2017 wirksamen Flächennutzungsplanes für den Hauptort Satow umgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 dient der Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der maximalen Geschossfläche. Dies wird notwendig, um eine eindeutigere Grundlage für Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband zu schaffen. Aufgrund der vergleichsweise großzügig zugeschnittenen Grundstücke entstehen verhältnismäßig hohe Aufwendungen bezüglich der Bemessung der Anschlussbeiträge, da der Zweckverband von einer möglichen maximalen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzungsmöglichkeit ausgeht. Dies wurde jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht angestrebt. Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Ausnutzung der Grundstücke begrenzt. Betroffen sind die Baugebiete, für die eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist (WA 4,6,7,8).

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, daher wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38, mit einer Größe von rd. 6,4 ha, befindet sich im Osten der Ortslage Satow, östlich der Straße „Am Kammerhof“ und nördlich der Fritz-Reuter-Straße (Landesstraße L 10), begrenzt im Westen durch die schon bestehende Wohnsiedlung und im Süden durch das vorhandene Gewerbegebiet.




## 1.3 Planungsrecht

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

Um eine um eine eindeutigere Grundlage für Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband zu schaffen, wird für die allgemeinen Baugebiete WA 4,6,7,8, für die eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist, zusätzlich zur bereits geltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird bei einer Zweigeschossigkeit die Nutzfläche begrenzt.

Die Änderung ist im Teil A – Planzeichnung Rot gekennzeichnet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 behalten ihre Gültigkeit.