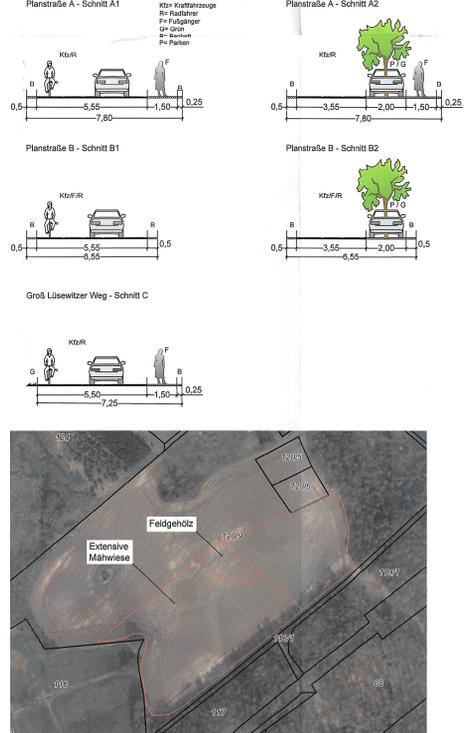


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle"

Teil A - Planzeichnung



Externe Kompensationsmaßnahme: Umwandlung von Acker in eine extensive Mahlwiese mit Feldgehölz innerhalb des Flurstückes 1209/2, Flur 2 in der Gemarkung Reppeln (Luftbild mit Fluggrenzen, © GeoBasis DE-M-V 2019)

Preamble

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 244), jeweils einschließlich aller rechtserheblichen Änderungen, wird nach Beschluss der Gemeinde Sanitz vom 13.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle", begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Kaswall", im Süden durch den Groß Lüsewitz Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.), 33/48 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauzuvorverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 - Die Gebäudehöhe ist mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhe der oberen Dachbegrenzungskante bzw. der äußeren Schnittlinie der beiden Dachschichten. Für die festgesetzte Höhe gilt als Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Gebäudehöhe.
 - Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nicht in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m eigene Abstandsflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu 0,20 m ohne Anrechnung auf die Abstandsflächen zulässig.
- Fächern für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Innere der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, als Vorgartenbereich.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzeleinheit ist maximal eine Wohnung und eine Einliegerwohnung zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Grundfläche der Einliegerwohnung darf maximal zwei Drittel der Grundfläche der Hauptwohnung betragen.
- Fächern, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innere der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtbereiche sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Stützwerke dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bäume im Sichtbereich sind bis zu einer Höhe von 2,5 m astfrei zu halten.
- Fächern für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schallimmissions-Maße gemäß folgender Tabelle eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	erf. R _w des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	30
III	61 bis 65	Bürosräume und ähnliche Räume	35

- 5.2 In den nördlichen Baufeldern sind innerhalb der Flächen im Lärmpegelbereich LPB III die Schlafräume und Kinderzimmer an der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind diese Räume mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.
- Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a und b, § 202 BauGB)**
 - 6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder versickernde Decken) auszuführen.
 - 6.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, behördlich zu schützen. Pflegemaßnahmen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
 - 6.3 Innere der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegbegleitgrün" ist der Bereich begleitend zum Fußweg mindestens zu 20 % mit Sträuchern der Pflanzliste A zu bepflanzen. Für die festgesetzten Anpflanzbäume ist die Baumart Schwedische Mehlbeere als Hochstamm in der Mindestqualität SU 18/20 bis zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen zu entwickeln. Die südlich des Groß Lüsewitz Weges liegende Fläche ist als Rasen zu belassen.
 - 6.4 Innere der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist an der äußeren Grundstücksgrenze eine mindestens 2,0 m breite Hecke mit heimischen Laubböhlzweigen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand hat 1,0 bis 1,5 m zu betragen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten.
 - 6.5 Innere der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind oberflächennahe Mülllagerungen im Birkenbestand zu beseitigen. 20% der umgebenden Grünflächen sind parkartig mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten B und C zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsraum unter Ansatz einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil zu gestalten. Nach der Mahd ist das Mahgut abzutransportieren. Es ist zulässig, bis zu 20 % der gesamten Grünfläche für einen Aufenthaltsplatz und Wege zu befestigen. Es sind ausschließlich wasserundurchlässige Materialien zu verwenden. Für die Baumreihe entlang des Fußweges ist nur eine Baumart aus der Pflanzliste B zu verwenden.
 - 6.6 Die öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist als Spielplatz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ist eine dichte, einreihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der südlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ist die Parkanlage als eine freiwachsende, mind. 5,00 m breite und mindestens dreireihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Zu der unterirdischen Leitung sind beidseitig jeweils 7,0 m von Gehölzanzpflanzung und Bebauung freizuhalten. Der Spielplatz ist zum Bahndamm hin mit einem mindestens 1,50 m hohen Zaun einzufrieden. Es ist ein abgesicherter Zugang zum öffentlichen Fußweg (Aber Schwallbe) zu schaffen.
 - 6.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ist als freiwachsende, mind. 5,00 m breite, mindestens 1,50 m hohe und mindestens dreireihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten.
 - 6.8 Innere der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Mahlwiese" ist eine extensive Mahlwiese mit hohem Kräuteranteil zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Gehölzen und die Errichtung baulicher Anlagen sind unzulässig. Die Anlage von wassergebundenen Wegen ist zulässig.
 - 6.9 In den Planstrassen A und B ist jeweils einheimische Baumart aus der Pflanzliste B auszuwählen und in der Mindestqualität 3xv, Stammumfang (SU) 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.10 Für alle Baumfällungen gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstücksabstände verschoben werden können. Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Dreibeck zu sichern. Bäume im Straßenraum sind vor Beschädigungen und Baumscheiben vor Verletzung zu schützen. Für alle Grünflächen ist eine Entwicklungsplanung von 5 Jahren vorzusehen. Abgegangene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Auf den Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie von Herbiziden unzulässig.
 - 6.11 Die Verwendung von unbeschichteten zink-, kupfer- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - 6.12 Bei den Erdarbeiten entfallende, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - 6.13 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.
 - 6.14

- 2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 18 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Darstellungen ohne Normcharakter**

Pflanzliste A: Ziersträucher in der Mindestqualität 30-40, 2xv:

 - Flieder (Syringa sp. oder Buddlej davidii)
 - Gärtnerlich
 - Hanbuche (Carpinus betulus)
 - Hartheu (Hypericum sp.)
 - Hartriegel (Cornus mas)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hortensien (Hydrangea sp.)
 - Johanniskraut (Hypericum sp.)
 - Ligustrum vulgare
 - Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.)
 - Rosen (Rosa sp.)
 - Kornelkirsche (Cornus japonica)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Weiden (Salix sp.)

Pflanzliste B: Bäume in der Mindestqualität 3xv, SU 14/16:

 - Dreizehn-Ahorn (Acer buergerianum)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre 'Hollers Eleganz')
 - Echter Rotton (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
 - Traubenkirsche (Prunus avium 'Albirt' oder 'Schloss Tietfurt')
 - Schachalkirsche (Prunus sargentii)
 - Japan Nelkenkirsche (Prunus serrulata 'Kanzan')

Pflanzliste C: Einheimische Sträucher in der Mindestqualität 80-100, 2xv:

 - Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Pflafrhütchen (Eucryonimus europaeus)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)

- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBO-M-V)**
 - 7.1 Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun oder schwarz zulässig. Dächer unter 20° Dachneigung dürfen auch mit abwechselnden Materialien eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausübung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarenergie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
 - 7.2 Geschlossene Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Für Fassaden der Garagen sind gleiche Farben und Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.
 - 7.3 Innerhalb des gesamten Pflanzgebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschönerung von Fassadenteilen und sichtbare Rolllädenkästen unzulässig.
 - 7.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung für einschossige Hauptgebäude maximal 24° und für zweigeschossige Hauptgebäude weniger als 25°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmächer auszubilden. Dabei sind Zehndächer als Sonderform des Walmdaches sowie Flachdächer bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.
 - 7.5 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorkäusen, ist unzulässig.
 - 7.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - 7.7 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrenzter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - 7.8 Einfriedungen zu den Planstrassen (bei Eckgrundstücken zu beiden Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als schmiedeeiserner Zaun, als Laubhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 0,80 m im Bereich der Grundstückszufahrten, ansonsten 1,25 m. Lebensbaum- oder Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
 - 7.9 Bei den südlichen privaten Grundstücksflächen des WA 2, die parallel zum Groß Lüsewitz Weg verlaufen, sind Einfriedungen nur als Hecken, ggf. in Verbindung mit Draht- oder Holzzaun, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste A oder C zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstatzen des Hauses vorzunehmen. Die zulässige Höhe dieser Einfriedungen beträgt maximal 1,20 m. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzelementen an diesen Grenzen unzulässig.
 - 7.10 Die Vorgärten sind gärtnerisch und pflanzlich zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Steinsetzungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Obst- oder Pfirsichbäumen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.11 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, Wechselbildern oder entsprechenden Licht sind unzulässig. Aufstellungen von Wasserautomaten ist unzulässig.
 - 7.12 Wer vorläufig oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 7.1 bis 7.11 dieser Satzung über § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBO-M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO-M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 94 Abs. 1 LBO-M-V belegt werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodenermittlungsverfahren. Werden bei Erdarbeiten Bodenermittlungen unvermutet entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Niwenz und der Oberflächenwasserfassung Niwenz. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Trinkwasserschutzgesetzes sind in der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Das Pflanzgebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist an Sicherheitskräften die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsdienst zur Benachrichtigung. Möglicherweise ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sofern im Geltungsbereich der Satzung außerhalb des überprüften Birkenbestandes (vgl. Teil B - Text Nr. 6.5 und Begründung Kap. 3.5) Abfalllagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen), ist der belastete Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Werden bei Baubearbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfallgerüche) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landesrotkreuz wird hingewiesen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushalten in einheitlichen Materialien und Farben hergestellt werden.

Innere der Ackererschläge auf dem Flurstück 1209/2, Flur 2 in der Gemarkung Reppeln ist als externe Kompensationsmaßnahme auf der in der Abbildung markierten, ca. 2 ha großen Fläche eine extensive dauerhafte Mahlwiese mit hohem Kräuteranteil herzustellen. Die Errichtung ist durch Selbstbegrenzung oder Einsatz auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischen Saatgut vorzunehmen. Umbruch, Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Weizen und Schlegeln sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Die Mahd hat nach dem 1. September mit Abfuhr des Mahgutes und je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen. Es sind ein auf den Standort abgestimmter Pflegesplan sowie die Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Innere dieser angelegten Wiesenfläche ist auf einer kompletten Fläche ein Feldgehölz in einer Größe von 1150 m² anzulegen. Es ist auf folgende Weise ein stufiger Aufbau des Gehölzes herzustellen: Im Zentrum der Fläche sind zwei Trauben-Eichen (Quercus petraea) als Hochstämme in der Mindestqualität SU 12-14 cm und einem Pflanzabstand zueinander von 0,80 m zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern. Daneben sind zwei Heistergruppen aus je 5 Pflanzen der Baumarten Wild-Birne (Pyrus communis), Wild-Äpfel (Malus sylvestris) und Speierling (Sorbus domestica) in der Mindestqualität 15/20/20 cm zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind Strauchgruppen aus je 6 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Es sind in folgenden Anteilen die Straucharten (Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 3-reihig) Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 60%, Schlehe (Prunus spinosa) 10%, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10%, Hunds-Rose (Rosa canina) 5%, Pfaffenhütchen (Eucryonimus europaeus) 6% und Feld-Ahorn (Acer campestre) 5% zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 1,0 x 1,5 m betragen. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wilderlässe zu sichern. Die Kompensationsmaßnahmen und die Pflege sind im Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die gesetzlich geschützte Baumreihe, deren Bäume teilweise nur an das Pflanzgebiet angehen, ist während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften vor Beschädigungen (z.B. Beschädigung, Bodenverdrichtung und Abgrabung innerhalb des Wurzelbereiches) zu schützen.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzdrüben außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen, es sei denn, gegenüber der unteren Naturschutzbehörde wird der Nachweis erbracht, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollten bauvorbereitete Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptarbeitsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Bauvorbereitete Bodenbewegungen sind innerhalb dieses Zeitraumes möglich, wenn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass keine Niststätten von Brutvögeln oder wandernde Amphibien vorkommen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumliche Abgrabungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stehende Bäche und Gräben mit Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschlossen und vorher eventuell heringefallene Tiere aus den Gräben entfernt werden.

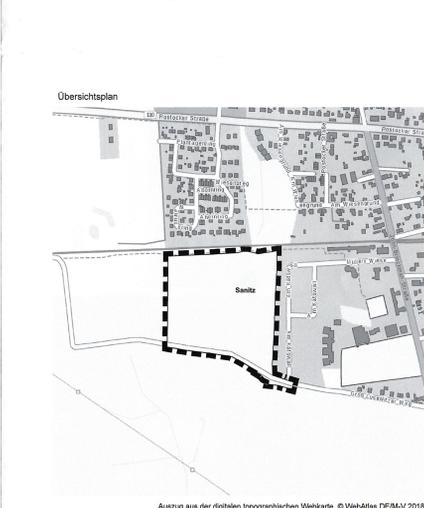
Die dem Bebauungsplan Nr. 22 zugrunde liegenden Gattungs, Erlasse und Verordnungen sind im Fachbereich Bau- und Grundstücksverwaltung im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 16190 Sanitz während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, DHN 92, Merker Ingenieur Consult Vermessung GmbH, Bad Döberan, Stand: März 2018; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V, eigene Erhebungen.

Planverfasser:
Stadt- und Regionalplanung
Bad Döberan
16190 Sanitz
16190 Sanitz
16190 Sanitz

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 12.06.2018 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz - sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung> am 13.07.2018 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 11.10.2018 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Sanitz durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschuldung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, ist am 11.08.2019 im Rathaus Sanitz öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltschuldungen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 16.08.19 durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 12.07.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 01.08.2018 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung auf großflächige, die die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1:10.000, vorliegt. Registerauszug ist nicht abgeleitet worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 30.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 30.06.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2020 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aufgestellt.
- Der Satzungsbeschluss 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, ist am 01.07.2020 durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Vertretung von Vertretern und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 ist am 01.07.2020 in Kraft getreten.



Auszug aus der digitalen topographischen Webkarte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkuhle"

begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Kaswall", im Süden durch den Groß Lüsewitz Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.), 33/48 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof

Satzungsbeschluss
30.06.2020