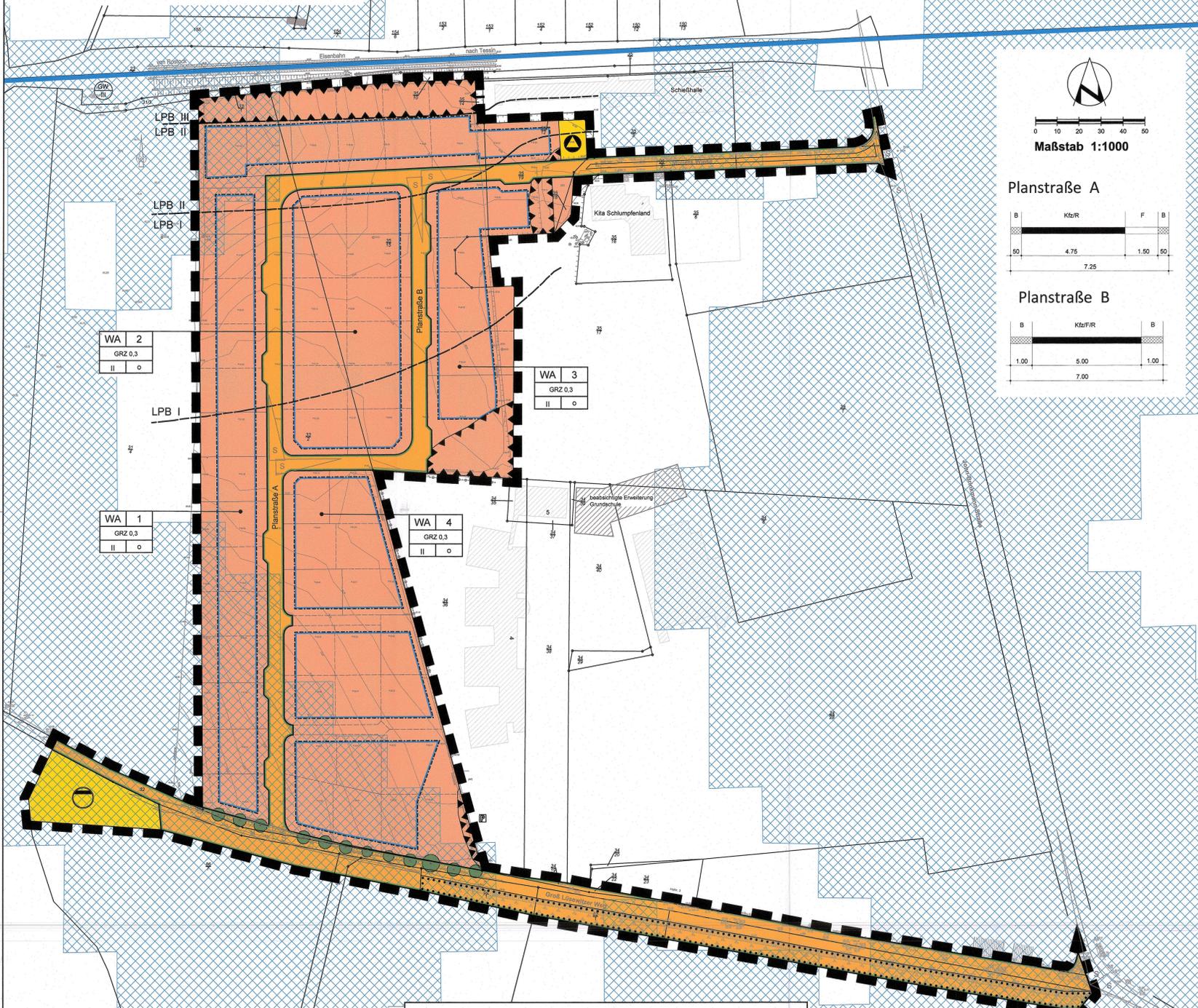


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

für das Wohngebiet „Am Katswall“ in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Gymnasium und dem Sportplatz im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage**
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- O Offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Abfallentsorgung - Standort Wertstoffcontainer
 - Flächen für die Regenwasserrückhaltung und ein Schmutzwasserpumpwerk
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 8 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung der 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Höhensichtlinien nach HN
 - 1 Nummer des Baugebietes
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - Sichtdreiecke
 - LPB II
 - LPB III Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung / Schutzzone III
 - Umgrenzung von Flächen, für die das Vorhandensein von Bodenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahegelegend ist

TEIL B TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:**
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein** zulässig.
- Die Arten der Nutzung:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen
- können **ausnahmsweise** zugelassen werden.
- Die Arten der Nutzung:**
- Gartenbetriebe und
 - Tankstellen
- werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Kleinwindenergieanlagen nicht zulässig.** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 2. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 2.1 Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.
- Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109***
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} [dB] | Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien | Aufenthalts- und Wohnräume | Büro- und Ateliers |
|------------------|-------------------------------------|--|--|----------------------------|--------------------|
| I | bis 55 | 35 | 35 | 30 | - |
| II | 56 - 60 | 35 | 30 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 | 30 |
- 2.2 Für lärmabgewandte Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- 2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Terrassen, Balkone, Loggien nicht zulässig.
- 2.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Bauwerke vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 2.1 und 2.3 abgewichen werden.
- 3. Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO M-V
- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
- 3.2 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dachindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig.

Hinweise:

Immissionsschutz
* Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 Bezug genommen wird, ist im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz, Baumarkt, einsehbar.

Trinkwasserschutzzone
Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sanitz, Niekrenzer Damm. Die sich aus der weitgeltenden Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Sanitz, Niekrenzer Damm" ergebenden Bestimmungen sind bei Vorhaben und Nutzungen innerhalb dieser Zonen zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist der unteren Wasserbehörde (Landrat des Landkreises Rostock) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

Artenschutz
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine begleitende ökologische Bauüberwachung zur Überprüfung der Feldlerchen-Vorkommen durchzuführen, um potenzielle Verbotsbestände durch Töten zu umgehen.

Wird das Vorkommen der Art durch die ökologische Baubegleitung nachgewiesen, sollte die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d. h. zwischen August und März erfolgen.

Bodenknapflage
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind Funde jederzeit möglich.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

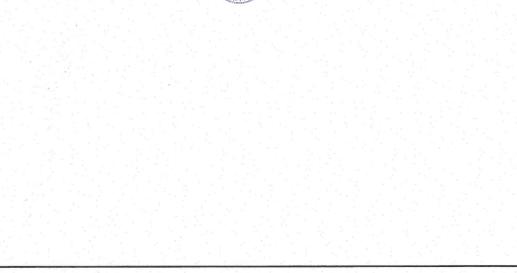
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist der Erwerb entsprechender Anteile an einem Okokonto vorgesehen.

Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartographie, Am Hochgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagernetz UTM ETRS 89, Höhenbezug HN, mit Stand vom 17.04.2015. Dieser Plan wurde ergänzt um Angaben des Ingenieurbüros Dr. Hermann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Parkweg 2a in 18190 Groß Lüsewitz, mit Stand vom 16.07.2015.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.03.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.05.2015 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.02.2015 bis zum 01.11.2015 durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.10.2015 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 22.02.2016 bis zum 23.03.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dies nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung zur Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit ihren Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 12.02.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
7. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2016 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 16.03.2016 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regresanspruch können nicht abgeleitet werden.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 05.04.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.04.2016 beglaubigt.
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Am Katswall“ in Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, der Kindertagesstätte, der Grundschule und dem Gymnasium, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 05.04.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.04.2016 beglaubigt. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über die Verhältnisse des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschein von Erschließungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist mit Ablauf des 18.04.2016 in Kraft getreten.



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Sanitz
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 14
für das Wohngebiet „Am Katswall“

In Sanitz zwischen der Bahnlinie im Norden, dem Kindergarten, der Grundschule und dem Gymnasium im Osten, dem Groß Lüsewitzer Weg im Süden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen

- Satzung -

Sanitz, April 2016

Joachim Hüneke
Bürgermeister

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Trelleborgs Str. 15, 18107 Rostock. E-MAIL: urach@tuev-nord.de, TEL.: (0381) 7703446, FAX: (0381) 7703450. E-MAIL: w.chulze@tuev-nord.de

Pfau -Planung für alternative Umwelt GmbH-
Frau S. Pabel, Vissendorf 3, 18337 Gressenhorst. Tel./ Fax: (038224) 44016, Mobil: 0174 3049556, E-Mail: info@pfau-landschaftsplanung.de

Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Natura-2000 Vorprüfung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sanitz, Niekrenzer Damm. Die Schutzzonebestimmungen sind einzuhalten.