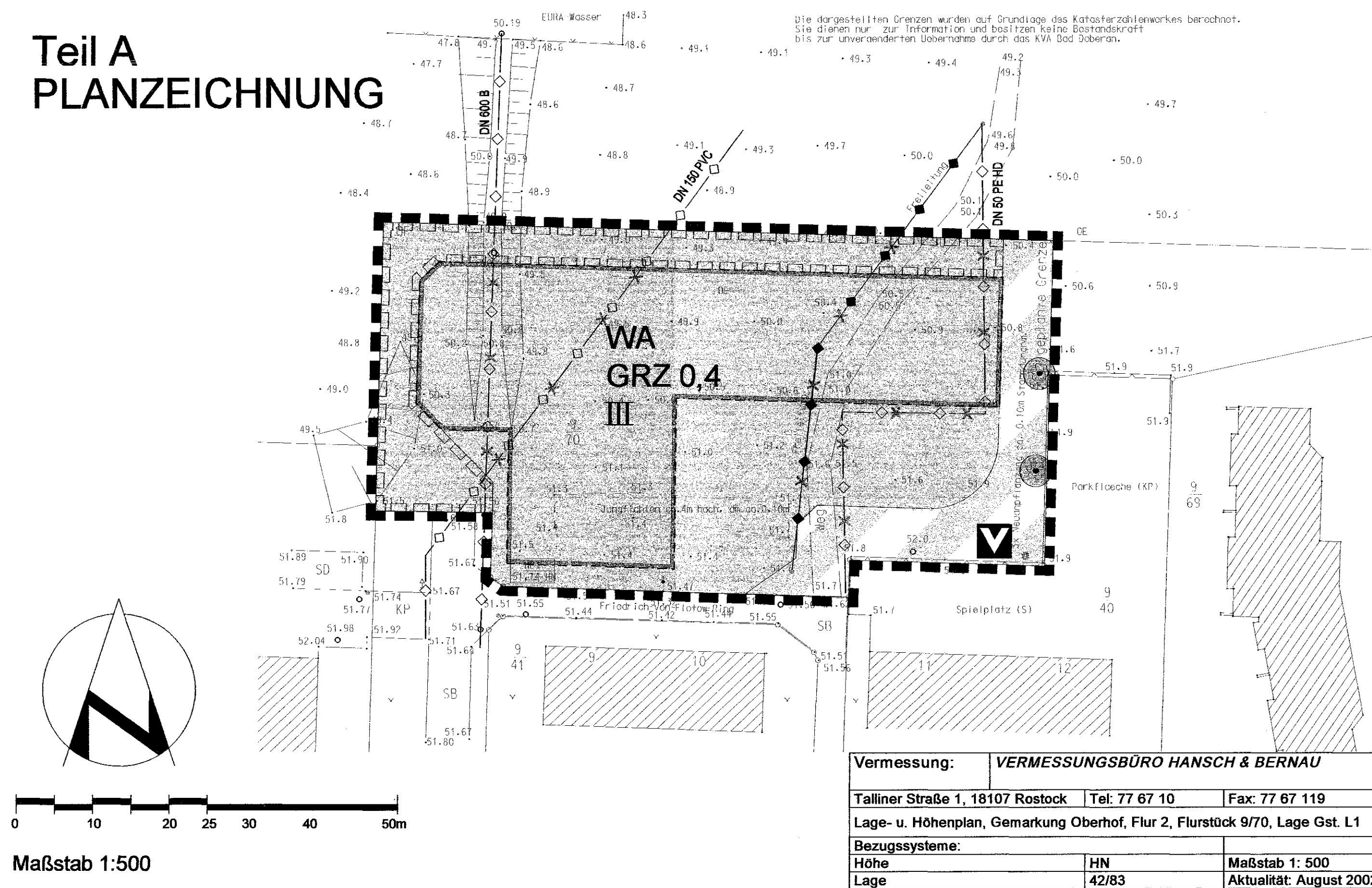


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET SENIORENWOHNANLAGE "SONNENWINKEL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.06.2003 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das allgemeine Wohngebiet Seniorenwohnanlage "Sonnenwinkel" am Friedrich-von-Flotow-Ring, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2002. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz am 15.01.2003 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.01.2003 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.01.2003 bis zum 03.03.2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.01.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 2. August 2002 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2003 gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.06.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2003 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Doberan angezeigt.
- Die Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2003 bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan 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, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 17.06.2003, öffentlich 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.06.2003 in Kraft getreten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

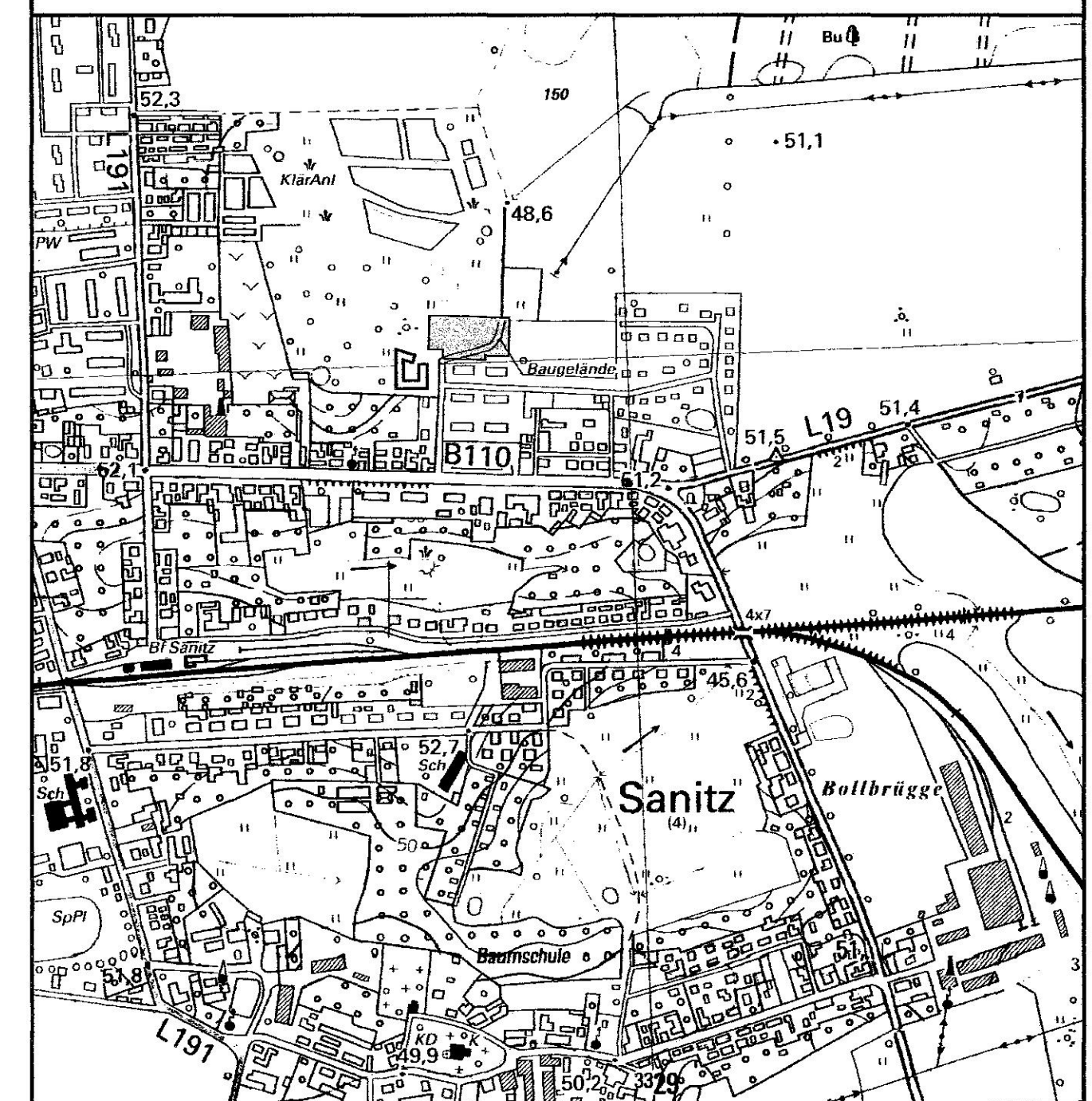
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		
Baugrenze	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
Verkehrsberuhigter Bereich	Verkehrsberuhigter Bereich	
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	
BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)		
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
vorhandene Höhe nach HN	vorhandene Höhe nach HN	
vorhandene Flurstücksgrenze	vorhandene Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung	
vorhandene hochbauliche Anlage	vorhandene hochbauliche Anlage	
zu verlegende oberirdische Leitung	zu verlegende oberirdische Leitung	
zu verlegende unterirdische Leitung	zu verlegende unterirdische Leitung	

TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Anlagen für Verwaltungen
allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung, Betreibung und den Ersatz der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 a BauGB
Innerhalb des Baugrundstücks (allgemeines Wohngebiet) ist eine Fläche von 1.350 m² mit heimischen, landschaftstypischen und standortgerechten Arten parkähnlich anzulegen und extensive zu nutzen.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein mittelkröniger Baum mit mind. 18 cm STU zu pflanzen. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern (2 x verpflanzt, 60-100 cm) zu bepflanzen.
Die Verpflanzung von Koniferen ist auf diesen Flächen unzulässig.
In den Pflanzungen müssen Laubgehölze einen Anteil von mindestens 70 % aufweisen.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB
Neben den unter 4. festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Baugrundstück das Pflanzen einer Allee mit 14 Hochstämmen, STU 18/20, 3 x verpflanzt, der Art Sandbirke, Betula pendula, und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung das Pflanzen weiterer 4 Hochstämmen in dieser Allee, STU 18/20, 3 x verpflanzt, der Art Sandbirke, Betula pendula, zugeordnet.
Die Maßnahmen sind auf dem Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Reppeln, durchzuführen.

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Gemeinde Sanitz

Land Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

Bebauungsplan Nr. 9

Für das allgemeine Wohngebiet
Seniorenwohnanlage "Sonnenwinkel" am Friedrich-von-Flotow-Ring

Sanitz, Juni 2003

J. Hünecke
Bürgermeister