

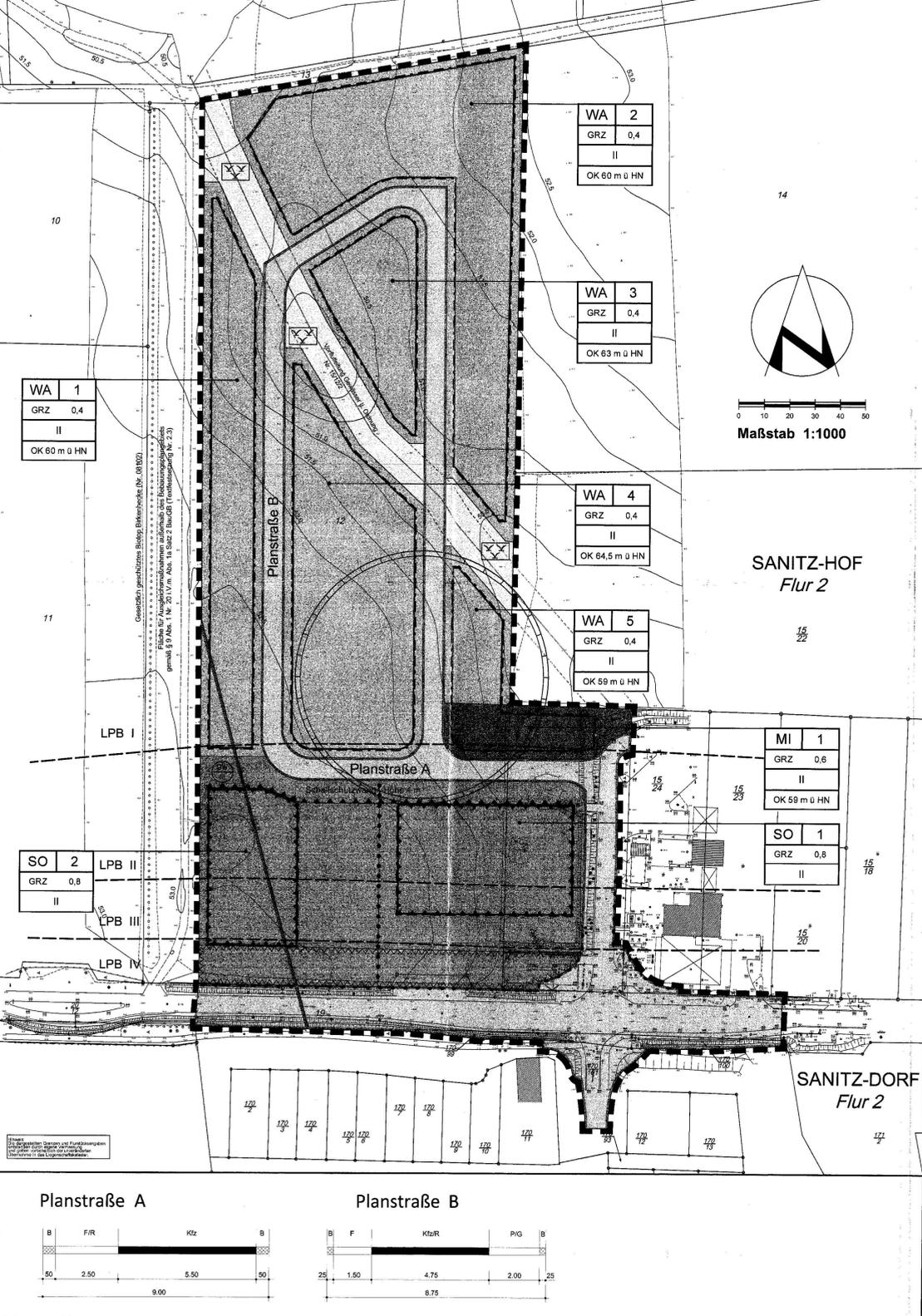
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO MV) vom 18. April 2009 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Sanitz für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 (Planzeichnerverordnung 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)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß über HN

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Naturnahe Parkanlage

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)
- Schallschutzwand, Höhe 4 m über Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- Höhenschichtlinie nach HN
- 1 Nummer des Baugebietes
- GRZ vorhandene Flurstücksgrenze
- II Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandenes zeitweilig verrohrtes Gewässer II. Ordnung
- LPB II Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- LPB III
- LPB IV

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

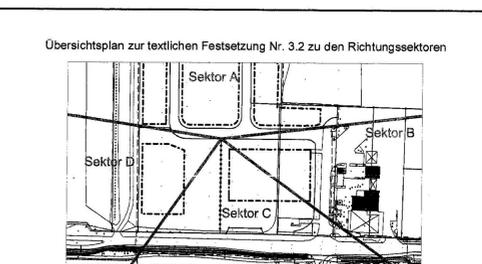
- Grenze des Waldabstandes (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit Bodendenkmalen, deren fachgerechte Bergung und Dokumentation gestattet werden können (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. DSchG M-V)

Zweckbestimmung:

- Schutzgebiet für Grundwassergewinnung / Schutzzone III

7-Meter Uferbereich gemäß § 81 LWaG M-V

Übersichtsplan zur textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zu den Richtungssektoren



TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) sind die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets 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:

- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein** zulässig.

Die Arten der Nutzung:

- Gartenbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsgaststätten werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Im Mischgebiet sind die Arten der Nutzung:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein** zulässig.

Die Arten der Nutzung:

- Gartenbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsgaststätten werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Nr. 1 dient der Unterbringung eines Lebensmittel Kleinverbrauchermarktes.

Für den Lebensmittel Kleinverbrauchermarkt darf einschließlich der Nebensortimente eine Verkaufsfäche von 1.500 m² nicht überschritten werden.

Zulässig sind weiterhin die Unterbringung betriebsbedingter Nebenanlagen sowie der notwendigen Stellplätze für Personal und Kunden.

1.4 Sonstiges Sondergebiet 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet Nr. 2 dient der Unterbringung eines Lebensmittel Discounters.

Für den Lebensmittel Discounter darf einschließlich der Nebensortimente eine Verkaufsfäche von 1.000 m² nicht überschritten werden.

Zulässig sind weiterhin die Unterbringung betriebsbedingter Nebenanlagen sowie der notwendigen Stellplätze für Personal und Kunden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a Satz 2 BauGB

2.1 Maßnahme A 1 zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Sicherung des stehenden Gewässers auf dem Flurstück 4 der Flur 2, Gemarkung Sanitz Hof im Umfang von 1,5 ha. Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

2.2 Maßnahmen A 2 zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in eine ruderaler Trifflur im Umfang von 1,5 ha auf dem Flurstück 4 der Flur 2, Gemarkung Sanitz Hof die die Gewässerflächen mit Röhrichtbeständen ergänzt. Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

2.3 Maßnahmen A 3 zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Anlage einer Straußenswiese im Umfang von 0,595 ha (17 m x 350 m) zwischen der westlichen Bebauungsgrenze und dem gesetzlich geschützten Biotop der Birkenhecke auf dem Flurstück 12 der Flur 2, Gemarkung Sanitz Hof, aus heimischen klein- bis mittelwüchsigen Obstgehölzen. Die Obstgehölze sind ohne strikte Anordnung in einem mittleren Abstand von 10 m über die Fläche zu verteilen. Ein Abstand von 6 m darf nicht unterschritten werden. Die Obstgehölze sind in der Pflanzqualität "Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm" zu verwenden. Die Gehölze sind mit einem Schrägpfahl zur Standsicherung zu versehen. Als Entwicklungsfestsetzungen werden 5 Jahre festgesetzt.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 In den sonstigen Sondergebieten (SO 1 und SO 2) sind Gebäudeselten und Dachflächen von Büroräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämmmaßen zu realisieren:

- R_{W,geb} = 30 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III.
- R_{W,geb} = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV.

3.2 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen (einschließlich Fahrverkehr auf dem Baugrundstück) pro m² Baugrundstückfläche die folgenden richtungsabhängigen Emissionskontingente L_{eq, z} zu zweif tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Emissionskontingent mit Zusatzkontingent L _{eq, z} zu zweif tags				Emissionskontingent mit Zusatzkontingent L _{eq, z} nachts			
		Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D	Sektor A	Sektor B	Sektor C	Sektor D
SO 1	6.900	56	41	63	48	60	46	65	50
SO 2	6.000	55	41	63	48	60	46	65	50

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt: Bessel (RD/83), G-K, 3 Grad, 4. Streifen; x = 4524018; y = 5944288

- Sektor A: 279° - 83° allgemeine Wohngebiete / Mischgebiet
- Sektor B: 83° - 127° Mischgebiet
- Sektor C: 127° - 215° Wohngebiet Kauhirtswisch
- Sektor D: 215° - 280° Freifläche

Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente unaufgefordert nachzuweisen.

3.3 Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

3.4 Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen der geplanten Anlagen und Betriebe eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 mit Berücksichtigung von K_s = 3 dB für die Schallabstrahlung der Flächen sowie der Boden- und Meteorologiedämpfung und ohne die Berücksichtigung von C_{min} sowie die Abschirmwirkung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplans vorzunehmen. Lediglich die festgesetzte Schallschutzwand im Norden der sonstigen Sondergebiete ist mit einer Höhe von 4 m über GOK zu berücksichtigen. Die emittierende Höhe der Emissionskontingente ist auf 3 m über GOK anzusetzen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Anlagen hat entsprechend der TA Lärm zu erfolgen. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

3.5 Im Bereich von lärmzugewandten Fassaden in den Baugebieten WA 1, WA 4, WA 5 und MI 1 (Rostocker Straße, Tankstelle), die sich innerhalb des Lärmpegelbereichs größer II befinden, dürfen keine Überwachungsarme angeordnet werden. Ist eine larmabgewandte Orientierung von Überwachungsarmen nicht möglich, sind sie mit einer aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

4. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und Abs. 6 FStrG

In der von Bebauung freizuhaltenen Fläche entlang der Bundesstraße 110 (20 Meter jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

5. örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

6. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. DSchG M-V

In der nachrichtlich übernommenen Fläche befinden sich Bodendenkmale, deren Beseitigung durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V gestattet werden kann.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 9 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die sich aus der weitgehendenden Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Oberflächenwasser) 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 Bad Döberan) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen.

Teilflächen des Bebauungsplangebiets liegen innerhalb der jetzigen Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz. Nach Abschluss des laufenden Schutzverfahrens wird das Bebauungsplangebiet vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Niekrenz liegen. Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzzoneverordnung sind zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 08.07.2008/18.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.07.2009 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 wurden am 28.07.2009 durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06.2009 von der Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage beauftragt worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Die Begründung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen Umweltberichten, wurde am 04.05.2010 bis zum 08.05.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Erwerbsstellen geltend gemacht werden, die von 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 15.12.2009 ortsüblich 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 10.12.2009 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

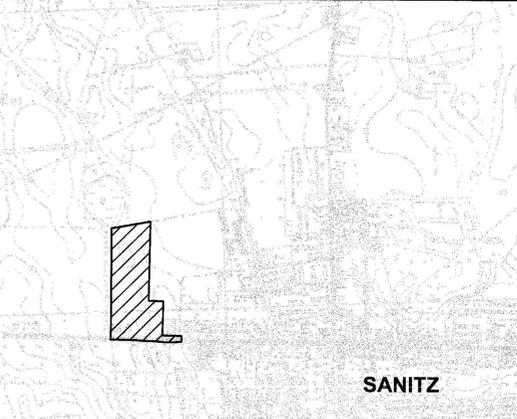
8. Der katastermäßige Bestand am 16.05.2009 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Rostock, 12.07.2010

Joachim Hünecke
Bürgermeister

Hansch & Benaou
OvV

Übersichtsplan



Gemeinde Sanitz
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12
für das Gebiet südlich des Billenhäger Forstes, westlich der Tankstelle, nördlich des Wohngebiets Kauhirtswisch und östlich der Birkenhecke am Ortseingang

Arbeitsstand: 04.05.2010

Joachim Hünecke
Bürgermeister