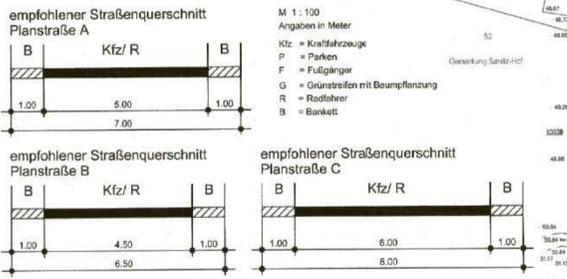
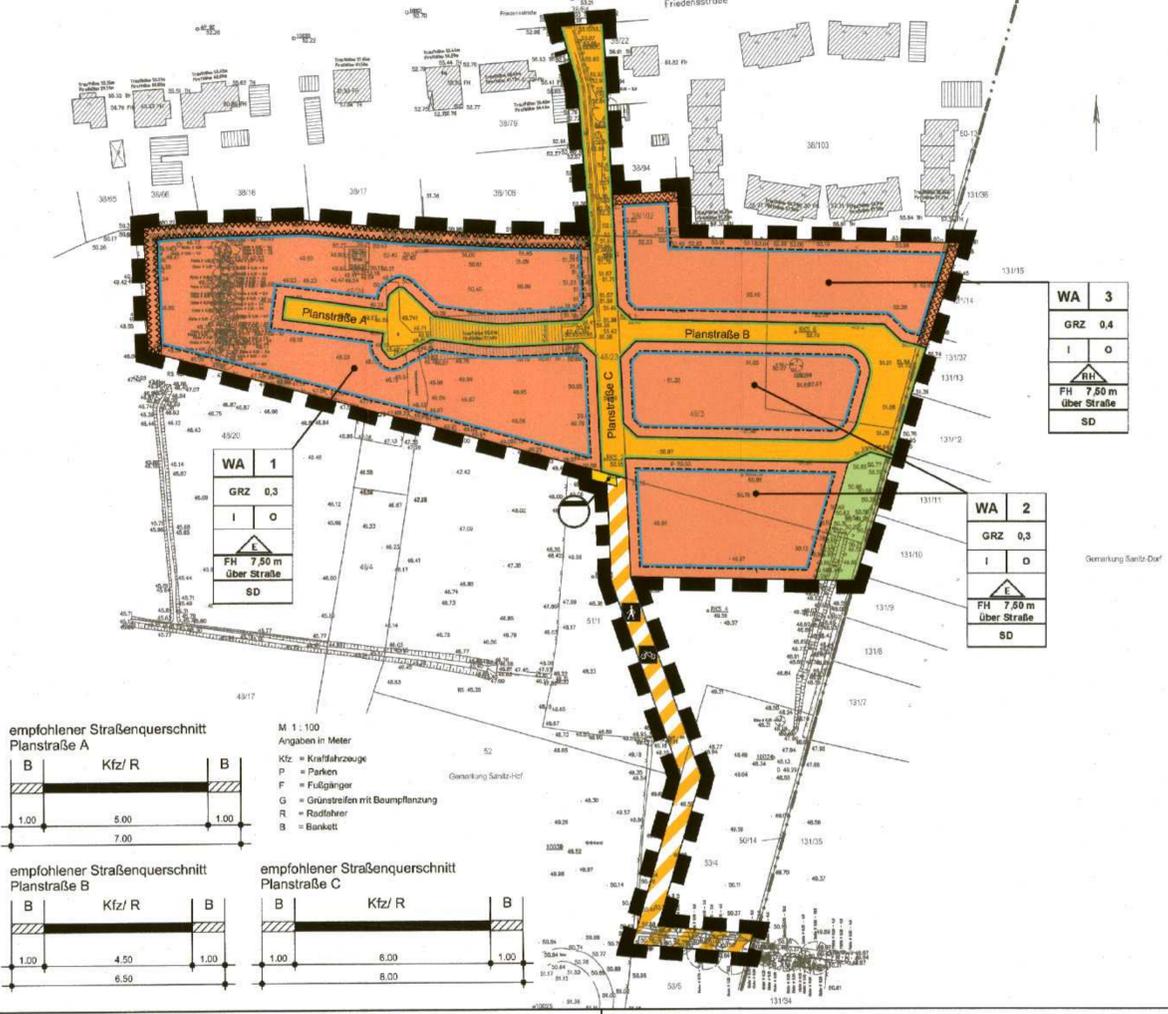


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Wiesenblick“ in Sanitz für das Wohngebiet südlich der Friedensstraße

PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 100m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Maximale Firsthöhe über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Satteldach	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Reihenhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
	Velouroute / Hauptradweg
FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für die Pumpstation
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN	
	vorhandene Höhe nach HN Nummer des Baugebietes
	vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlage

TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)

Allgemeinzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - In dem Baufeld WA 3 sind nur Wohngebäude für alleingerechtes Wohnen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO)
 - Stellplätze, Garagen oder Carports mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung sind im Westen und Norden des Baufeldes WA 1 und im Norden und Osten des WA 3 nicht außerhalb der festgesetzten Bauzonen zulässig.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen Gebäude) ist die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).
 - Die festgesetzten Firsthöhen der Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abblutanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) um maximal einen Meter überschritten werden.
 - Innerhalb der Baufelder WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig.
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 37, 38 und 44 BNatSchG)
 - Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Erwerb an einem Ökotopte festgesetzt. Der Erwerb der Ökotope ist vor Satzungsbeschluss durch den Grundstücks-eigentümer bzw. durch dessen rechtlichen Nachfolger nachzuweisen. Es sind 20.551 m² Kompensationsflächenäquivalent aus einem noch zu bestimmenden Ökotopte zu erwerben. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zum Schutz vor Störungen der Brutvögel ist eine Beseitigung der vorhandenen Gehölze nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes ist bei Arbeiten im Vorfeld im Vorfeld durch einen Fachmann zu untersuchen, ob Brutplätze von Gehölzbrütern vorhanden sind.
 - Für den Verlust von Vogelnestern sind in der näheren Umgebung 4 Mehlschwalbendoppel-nester und weitere Nestbaumstrukturen zu schaffen. Des Weiteren sind 3 Halbhöhlenkasten an den Bäumen im Bereich der Kirche im südlichen Geltungsbereich anzubringen.
 - Für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind 2 Fledermauskästen vom Typ 1 FGRH der Firma Hasefeldt in der näheren Umgebung an Bäumen anzubringen. Die Maßnahme hat in Absprache mit einer ökologischen Baubetreuung zu erfolgen.
 - Vor Beginn der Erschließung ist zum Schutz der Zaunedeckung eine Prüfung des Vorkom-mens durchzuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)
 - Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedeckung), herzustellen. Die Verwendung von gesamter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Hinweise

- Fundmuntion**

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitigungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbereitigungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
- Gesetzlich geschützte Bäume**

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.
- Trinkwasserschutz**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Niekrenz und der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die Schutzzonebestimmungen sind einzuhalten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LLWag sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 39 Abs. 1 WHG ist bei der unteren Wasserbe-hörde anzuzeigen.
- Gewässer 2. Ordnung**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich die Gewässer 2. Ordnung 15/15/1 und 15/15/1/2. Der verrohrte Bereich des Gewässers 15/15/1 wird durch die „Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)“ überplant und die Kosten für die Unterhaltung der gewässerkreuzenden Anlage sind durch den Träger der Straßen-/Wegebaukosten zu tragen.
- Grundstücksgrößen**

Es wird angestrebt Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² zu entwickeln.
- Garagen und Carports**

Garagen und Carport im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der GarVo M-V auszuführen.
- Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieur- und Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Dr. Helfried Herrmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Parkweg 2a in 18190 Groß Lüsewitz, im Koordinatensystem Gauß-Krüger 42/83, Höhenbezug HN 76, mit Stand vom 01.06.2016.

TEIL B

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.02.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 13.06.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 15.01.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2016 von der Planung unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauslegung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwurfsphase des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht und den bereits vollzogenen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.04.2017 bis zum 22.05.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von jedermann 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 Verwaltungsverfahrensgesetzordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist sowie mit dem Einwendungsgegenstand gemeldet 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 13.06.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der tatsächliche Bestand am 01.06.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 24.08.2017

Dr. J. Jörnemann
Dipl.-Ing. (FH) Dr. Helfried Herrmann
Vermessungs- u. Ingenieurbüro v.b. GbR
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.06.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.2017 gestiftet.

Sanitz, 16.06.2017

Joachim Hünecke
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.

Sanitz, 16.06.2017

Joachim Hünecke
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet W8 „Friedensstraße“ in Sanitz westlich der, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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, sind durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 13.06.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Margen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 ist mit Ablauf des 13.06.2017 in Kraft getreten.

Sanitz, 23.08.2017

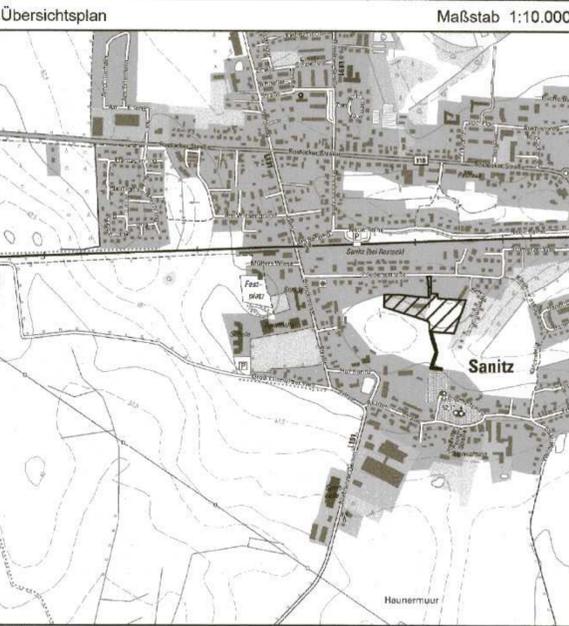
Joachim Hünecke
Der Bürgermeister

Grundgedanke des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 29/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 13.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesenblick“ in Sanitz auf der Wohnbaufäche W8 des Flächennutzungsplans, südlich der Friedensstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Talleborger Str. 15
18107 Rostock
Herrn MSc. F. Wierse

TEL: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: fwierse@tuv-nord.de

Grünordnerischer Beitrag: Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Dipl.-Ing. Kai Lämmel
Rosa-Luxemburg-Str. 10, 18085 Rostock
Tel.: (0381) 450 88 82
Fax: (0381) 450 88 83



Gemeinde Sanitz
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 16

„Wiesenblick“ in Sanitz
für das Wohngebiet südlich der Friedensstraße

Sanitz, Juni 2017

Joachim Hünecke
Bürgermeister