

# SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS WOHNGEBIET "OBSTGARTEN" IN SANITZ

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sanitz vom 18.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Wohngebiet "Obstgarten" in Sanitz, westlich des Waldweges und südlich der Baumschule, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 13.07.2018 und im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am 13.07.2018 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 22.05.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 21.07.2018 bis zum 20.08.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 13.07.2018 und im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.11.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.11.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.11.2018 gebilligt.

Sanitz, 3.12.2018  
 Hünecke  
 Bürgermeister

Groß Lüsewitz, den 03.11.2018  
 Dr. J. Herrmann  
 Dr. Herrmann  
 ÖbV

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sanitz, 3.12.2018  
 Hünecke  
 Bürgermeister

Sanitz, 25.1.2019  
 Hünecke  
 Bürgermeister

- 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, sind durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 14.11.2018 und im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am 14.11.2018 ortsüblich 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.11.2018 in Kraft getreten.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 1, 4 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Straße (vgl. TF 1.3)	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Metern über Straße (vgl. TF 1.3)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
o	offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
—	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
DN 20° - 45°	Zulässige Dachneigung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
	hier: Mindestdachneigung 25°, Höchstdachneigung 45° (vgl. TF. 3.1)	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
M	Mischverkehrsfäche	
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>		
—	Mit Leitungsrechten siehe Planzeichnung zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
—	Unterirdischer Regenwassersammler (DN 300 B / Lage ungenau)	
—	zum Abbruch vorgesehene Gebäude	
—	Fahrbahngrenzung (unverbindliche Vormerkung)	
—	Sichtdreiecke gem. RASt 06 (unverbindliche Vormerkung)	
—	Bemaßung	

### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
    - Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass
      - Räume für Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a S. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden allgemein zulässig sind
      - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Gebäude für Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a S. 1 BauNVO unzulässig sind.
    - Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche dient dem Schutz eines potenziellen Fledermaus-Winterquartiers (Keller) und von Amphibienvorkommen. Von dem Bauverbot können Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn auf der Grundlage einer Fledermaus-Winterzählung (Mitte November bis Ende Februar) ein ausreichender und artgerechter Quartier-Ersatz gem. § 44 (5) Nr. 2 BNatSchG hergestellt wurde, Amphibien fachgerecht abgefangen und umgesiedelt werden und die Baumaßnahme an dem Keller (z.B. Abbruch, Ausbau/Umnutzung) gem. § 44 (5) Nr. 1 BNatSchG im Zeitraum vom 20. April bis 01. Oktober (außerhalb der Winterquartiernutzung durch Fledermäuse, Amphibien) unter sachverständiger zoologischer Baubegleitung durchgeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 44 (1) BNatSchG)
  - Höhenbezug** Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Mittelpunkt des Anschlussbereichs (Grundstückszufahrt) an das jeweilige Baugrundstück (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
  - Höhenlage von Gebäuden** Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohtfußboden) darf ein Maß von 0,5 m nicht überschreiten. (§ 9 (3) BauGB)
  - Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade; bei Putzdächern ist die untere Schnittlinie maßgeblich. Als Oberkante gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (First, Attika etc.); eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um max. 0,5 m durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteinkopf, Endrohr von Be-/Entlüftungsleitungen etc.) ist zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG)
    - An den geplanten Gebäuden sind im Jahr der Fertigstellung insgesamt drei Fledermausspaltenkästen anzubringen.
    - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Auf der für die Einräumung von Leitungsrechten vorgesehenen Fläche sind alle Nutzungen unzulässig, die die Herstellung, den Betrieb und die dauerhafte Unterhaltung von unterirdischen Leitungen erschweren oder beeinträchtigen können (Überbauung, Gehölzbeplantzung).
    - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)
      - Die festgesetzte Mindestdachneigung darf für eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports unterschritten werden.
- HINWEISE:**
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) gem. § 20 (1) LWaG M-V oder die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gem. § 49 (1) WHG ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
  - Bauzeitenregelung:** Alle Arbeiten zur Bauaufreimung (einschl. Gehölzrodungen) sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken (Fledermaus- und Vogelschutz). Diese Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor dem März (i. d. R. Besetzung der Brutreviere bzw. der FM-Tagesverstecke) beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder wenn gegenüber der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bautätigkeit der Nachweis erbracht wurde, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden.
  - Zum Ausgleich bzw. Ersatz eines baubedingten Verlustes von Niststätten gebäudebrütender Vögel werden außerhalb des Plangebietes 44 Nisthilfen für Rauchschwalben (Kunstnester, Schwalbenbretter) angebracht. Die Maßnahme ist durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sanitz und dem Grundstückseigentümer Flst. 15/21, 17/63 (Sanitz Hof, Fl.2) gesichert.

### Satzung der Gemeinde Sanitz

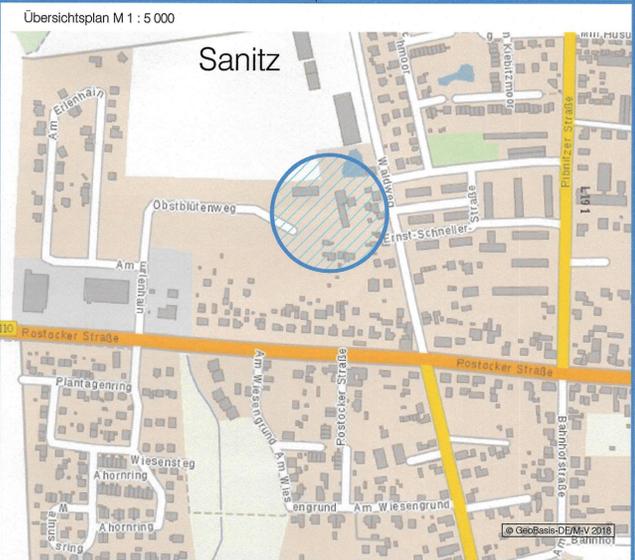
Landkreis Rostock

### über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Wohngebiet "Obstgarten" in Sanitz, westlich des Waldweges und südlich der Baumschule

### AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 14.11.2018



Sanitz, 25.1.2019



Hünecke  
 Bürgermeister