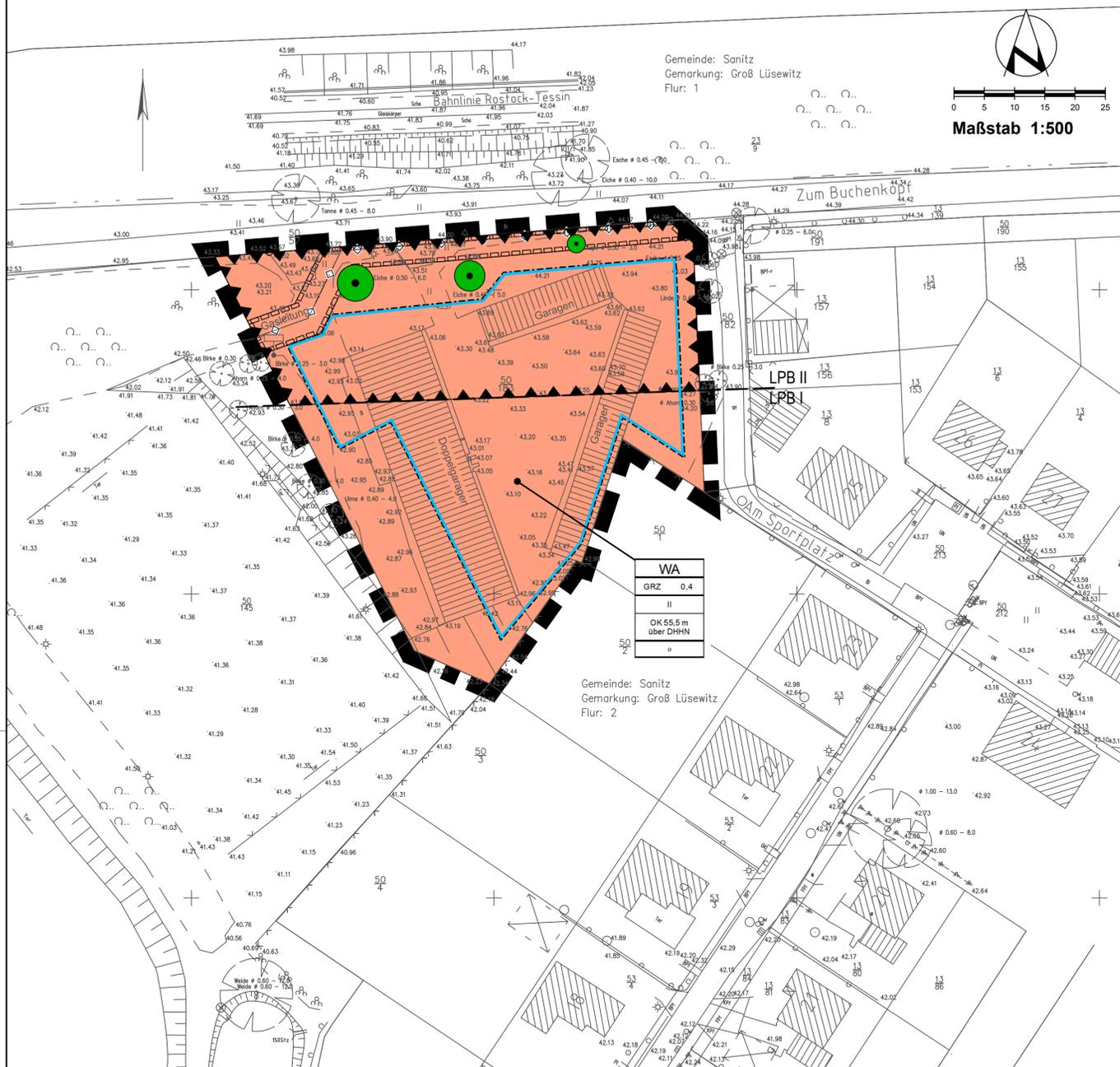


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19
für den Bereich "Zum Buchenkopf" in Groß Lüsewitz zwischen der Straße Zum Buchenkopf im Norden, der Straße Am Sportplatz im Osten, der Wohnbebauung an der Straße Am Sportplatz im Süden und dem Sportplatz im Westen

PLANZEICHNUNG TEIL A



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 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

- | | | |
|--|---|-----------------|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| | Allgemeines Wohngebiet | (§ 4 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 DHHN | |
| BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| | offene Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Erhaltung von Bäumen | |

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Gasversorgungsunternehmens zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 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**
- vorhandene Höhe nach DHHN
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Vorhandene Gasversorgungsleitung
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB I - II nach DIN 4109-1)

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz
TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trellbooger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winer
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: fwinter@tuv-nord.de
E-Mail: wschulze@tuv-nord.de

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a 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. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.06.2017 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 für den Bereich "Zum Buchenkopf" in Groß Lüsewitz zwischen der Straße Zum Buchenkopf im Norden, der Straße Am Sportplatz im Osten, der Wohnbebauung an der Straße Am Sportplatz im Süden und dem Sportplatz im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

TEIL B TEXT

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

In dem allgemeinen Wohngebiet 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:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Flächen für besondere 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 oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Gebäudeseiten 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 7 der DIN 4109-1* eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{WA,ext} [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder des Fortfalls der maßgeblichen Schallquelle vermindert, so kann von der Festsetzung in Punkt 2.1 abgewichen werden.

3. Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

Um eine Betroffenheit von Brutvögeln zu vermeiden, sind Vergrämungsmaßnahmen durch fortlaufende Betätigung im Baufeld oder Vergrämung über Flatterbänder oder andere mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechende Maßnahmen durchzuführen. Werden keine Vergrämungsmaßnahmen angewandt, dürfen die Beräumung der Baufläche und der Baustart im Winterzeitraum (zwischen dem 01.10. und dem 29.02.) erfolgen. Es ist ein fortlaufender Baubetrieb zu gewährleisten. Alternativ können durch eine Kontrolle der Bauflächen auf mögliche Nutzung durch brütende Vogelarten vor Baubeginn auch außerhalb des Winterzeitraumes die Baufeldfreimachung und der Baustart erfolgen.

4. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBauO M-V

- 4.1 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig.
- 4.2 Die direkte Einsicht auf Standorte beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien ist durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen zu verhindern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Hinweise:

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der **Trinkwasserschutzzone III** der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die sich aus der weitergehenden Schutzzonenordnung 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 Rostock) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V anzuzeigen. Ebenso befindet sich das Bebauungsplangebiet vollständig in der **Trinkwasserschutzzone II** der Grundwasserfassung Niekrenz. Die Beseitigung von **gesetzlich geschützten Bäumen** sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Gemäß § 18 NaSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Im Hinblick auf den **vorbeugenden Gewässerschutz** ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

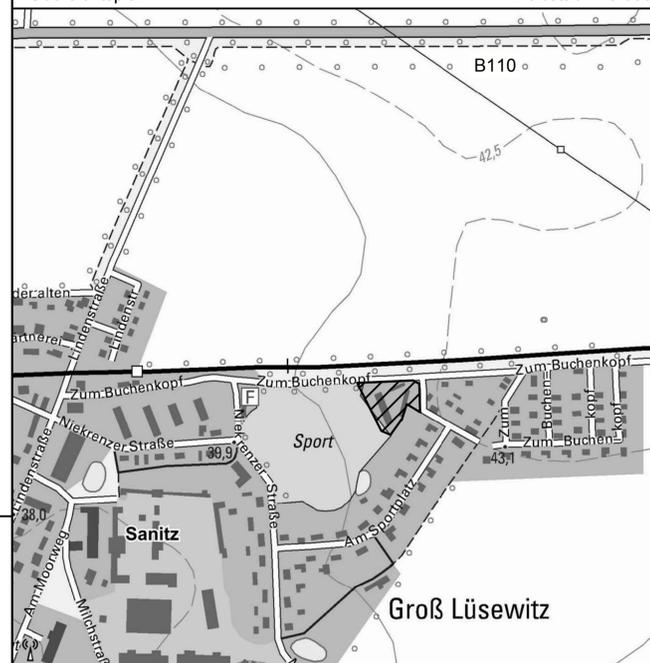
* Die **DIN 4109-1**, auf die in den textlichen Festsetzungen 2.1 Bezug genommen wird, ist im Baumtat, Rostocker Straße 19 in 18190 Sanitz, einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 12.08.2016 erfolgt. Dabei ist bekanntgemacht worden, dass der einfache Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 16.01.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Das wurde durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 09.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2017 den Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Die Entwürfe des einfachen Bebauungsplans Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2017 bis zum 26.05.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 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, 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 nur 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 13.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

7. Der katastrmäßige Bestand am 15.11.2016 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Groß Lüsewitz, den 14.06.2017
Dr. J. Jürgen Arny
Dipl.-Ing. Dr. Helfried Herrmann
Vermessungs- und Ingenieurbüro
OOVI
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der einfache Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 13.06.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06.2017 gebilligt.
Sanitz, 14.6.2017
Joachim Hünecke
Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
Sanitz, 14.6.2017
Joachim Hünecke
Bürgermeister
11. Der Beschluss über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 für den Bereich Zum Buchenkopf in Groß Lüsewitz zwischen der Straße "Zum Buchenkopf" im Norden, der Straße "Am Sportplatz" im Osten, der Wohnbebauung an der Straße "Am Sportplatz" im Süden und dem Sportplatz im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des einfachen Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 19 ist mit Ablauf des 14.07.2017 in Kraft getreten.
Sanitz, 26.7.2017
Joachim Hünecke
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Gemeinde Sanitz
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Einfacher Bebauungsplan Nr. 19

für den Bereich "Zum Buchenkopf" in Groß Lüsewitz zwischen der Straße Zum Buchenkopf im Norden, der Straße Am Sportplatz im Osten, der Wohnbebauung an der Straße Am Sportplatz im Süden und dem Sportplatz im Westen

Sanitz, Juni 2017
Joachim Hünecke
Bürgermeister