

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12 FÜR DAS GEBIET „AM ERLENHAIN/AM BILLENHÄGER FORST“ IN SANITZ

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G. v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sanitz vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet „Am Erlenhain / Am Billenhäger Forst“ in Sanitz, westlich der Straße Am Erlenhain und nördlich des Lidl-Marktes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1 : 2000 (Ursprungsplan)



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 1 (3), 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,2	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen		
OK 4,5 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über nat. Gelände	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Grünflächen	Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Hausgärten, privat	
	Schutzgrün, privat	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Hier: gesetzlich geschütztes Biotop (naturnahe Feldhecke) (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 NatSchAG M-V)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)	
II. KENNZEICHNUNGEN		
	fortgeltende Baugrenze gem. B-Plan Nr. 12	
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene Bebauungen	
	Bemaßung	

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)
Das Allgemeine Wohngebiet WA 1a wird als Erweiterungsfäche des angrenzenden, aufgrund des B-Plans Nr. 12 zugelassenen Baugebietes WA 1 festgesetzt.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1a sind ausschließlich Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der Grundstücke im angrenzenden Baugebiet WA 1 dienen. § 12 BauNVO (Zulässigkeit von Stellplätzen) ist nicht anzuwenden.
Die bauliche Nutzung der Teilfläche auf dem Flurstück 12/22 ist auf Nebenanlagen für wohngebietsverträgliche Kleintierhaltungen zu beschränken. (§ 1 (3 - 6) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
Eine Überschreitung der mit dem B-Plan Nr. 12 festgesetzten straßenabgewandten Baugrenze des Baugebietes WA 1 durch angebaute Terrassen bis 4 m kann als Ausnahme zugelassen werden. Darüber hinaus dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den Baugebiet WA 1, WA 1a westlich der straßenabgewandten Baugrenze des Baugebietes WA 1 nur Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m² und Wege zugelassen werden. (§ 23 (3, 5) BauNVO)
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Die private Schutzgrünfläche dient der Erhaltung, dem Schutz und der Entwicklung der verbuschten Birkenhecke als gesetzlich geschütztes Biotop. Über das allgemeine Bauverbot hinaus sind innerhalb der Fläche Bodenab- und -auftragsmaßnahmen, der Aushub von Gräben sowie eine Befahrung und Lagerhaltung unzulässig. Zäune für Grundstückseinfriedungen dürfen nur entlang der östlichen Begrenzung dieser Fläche errichtet werden; zulässig sind dafür nur Einschlagpfähle oder Punktfundamente, die unter Beachtung des Wurzelschutzes (vgl. DIN 18920) eingebracht werden.
(i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
 - Die private Hausgartenfläche dient der Anlage und Unterhaltung von Hausgärten sowie der Erholung und der Anlage temporärer Freizeigehege für wohngebietsverträgliche Kleintierhaltungen. Über das allgemeine Bauverbot hinaus sind eine Flächengestaltung mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststoffmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche unzulässig.
(i. V. m. § 86 (1) Nr. 5 LBO M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am 14.06.2024 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist vom 20.06.2024 bis zum 19.07.2024 durchgeführt worden.
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 02.07.2024 erfolgt.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den vorliegenden Umweltinformationen wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde und dem Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Bereich des Bebauungsplans am 10.06.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.
- Sanitz, (Siegel) Reiche
ObVI
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Sanitz, (Siegel) Bendlin
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 im Bekanntmachungsblatt „Sanitzer Mitteilungen“ am und auf der Homepage der Gemeinde am 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 (§§ 214, 215 BauGB, § 5 (5) KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Sanitz

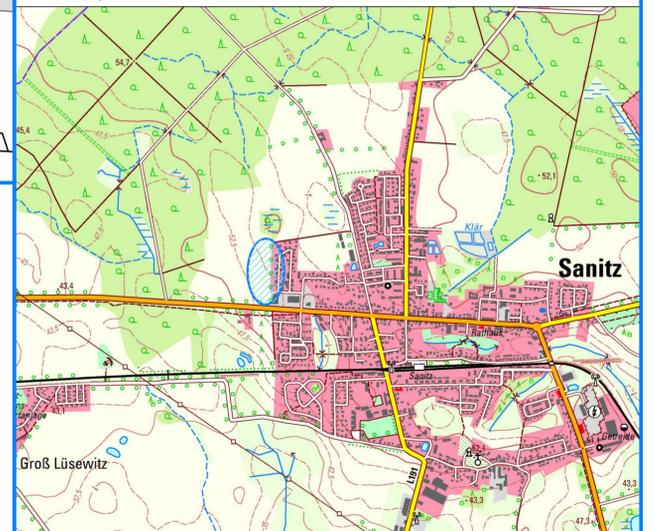
Landkreis Rostock

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet „Am Erlenhain/Am Billenhäger Forst“ in Sanitz, betreffend eine Teilfläche westlich der Straße Am Erlenhain und nördlich des Lidl-Marktes

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 06.05.2025

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Sanitz, (Siegel) Bendlin
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • wm@bsd-rostock.de