

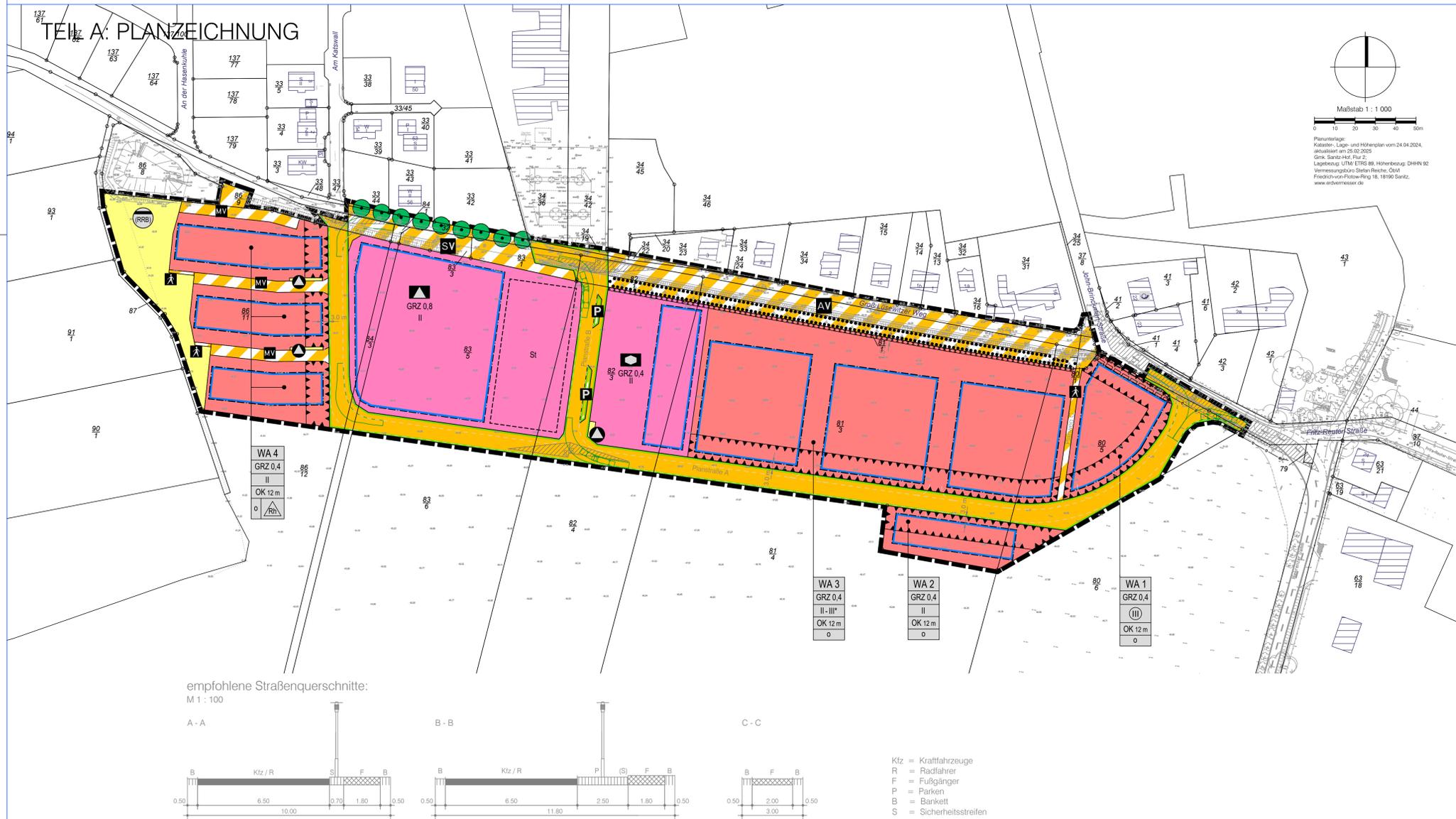
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS WOHNGEBIET "SÜDBLICK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch G v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Sanitz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet "Südblick" in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 191), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2024. 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 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist vom 01.07.2024 bis zum 31.07.2024 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 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 ausliegen. 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 25.02.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass Regressansprüche nicht abgeleitet werden können.
- Sanitz, (Siegel) Reiche
Obv
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- 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 Bekanntmachung 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

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Diese Unterlage wurde in der Zeit vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 auf der Internetseite der Gemeinde www.sanitz.de unter „Bekanntmachungen“ veröffentlicht.
Diese Unterlage hat in der Zeit vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 öffentlich ausliegen.
Diese Unterlage wurde in der Zeit vom 21.07.2025 bis zum 22.08.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugängig gemacht.

Sanitz, Siegel Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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 Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602).

Planzichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§ 1 (3), 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO, TF 1.3)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBO M-V)	
II-III*	Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelfloß gem. TF 1.2.3	
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		
OK 12 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.4.2)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
o	nur Reihenhäuser zulässig	
o	Baugrenze (sh. TF 2.1.2.2)	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)		
■	Flächen für den Gemeinbedarf (sh. TF 1.2)	
Einrichtungen und Anlagen:		
▲	Schule	
■	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
■	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
MV	Mischverkehrsflächen	▲ Fußweg
AV	Anliegerverkehrsfläche	P öffentliche Parkstände im Straßenraum
SV	Schülerverkehrsflächen (Bushaltestelle, 3 Gelenkbusse 18 m)	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

■	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
■	Zweckbestimmung:	
■	Rückhaltung von Niederschlagswasser	
▲	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (privat, Benutzung am Abholtag)	
▲	Recyclingbehälterplatz (öffentlich)	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)		
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
■	Erhaltung von Einzelbäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
■	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
■	Umgrenzung von Flächen für Pkw- und Fahrrad-Stellplätze	(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF 3.1, 3.2)	(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
—	unterirdische Leitung (hier: TW, DN 200 AZ, 3 m Schutzstreifen beidseitig beachten)	
—	Schleppkurve Gelenkbus 18 m	
—	Schittfläche (vgl. RASI 06, Pkt. 6.3.9.3)	
—	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	
—	unverbindliche Vorkennzeichnung der vorgesehenen Straßenführung	

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, 4, 5 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
 - sind allgemein zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 (2) BauNVO, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. v. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, - sind unzulässig: der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschlt. Ferienwohnungen i. S. v. § 13 b BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, - können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. (§ 9 (1) (3), (5), (6), 4 BauNVO)
 - In den Flächen für den Gemeinbedarf sind neben der festgesetzten Zweckbestimmung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie i. S. v. § 14 (3) BauNVO zulässig. In der Gemeinbedarfliche Schule sind Pkw- und Fahrradstellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche auch für den Bedarf des nördlich benachbarten Schulcampus zulässig.
 - Zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)
 - Für Reihemittelhäuser und für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück darf die zulässige GRZ um 0,1 überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - 1.4.1 Im Baugbiet WA 3 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelfloß mit einer Grundfläche von höchstens 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und an 3 Gebäuseiten mit einem Versatz von mind. 0,8 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses auszubilden.
 - 1.4.2 Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Ecker, Veranden) sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindest-Geschosszahl unbeachtlich.
 - 1.4.3 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBO M-V ist das Höhenverder der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - 2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1), 3) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu den Planstraßen A, B zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1a, 2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 3.1 Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Gebäuseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für den LPB III gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich nach Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmgegenwärtigen Gebäuseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | Erdschall resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ... |
|------------------|-------------------------------------|--|
| III | 61 bis 65 | Bödenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| | 40 dB | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u.ä. |
| | 35 dB | Bürosräume |

- Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind hier aktive schalldämmende Lüftungsanlagen erforderlich, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Lüftungsgadimplungsmaß ausgestattet sind. Terrassen, Balkone und andere Außenwohnanlagen sind innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
 - In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind Versiegelungen, Bodennad- und auftragsmaßnahmen sowie eine Befahrung und Lagerung unzulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBO M-V)
 - 5.1 Bei der Einrichtung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, sind Kraftfahrzeugstellplätze in ausreichender Anzahl herzustellen (notwendige Stellplätze). Hierzu zählen auch Garagenstellplätze. Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,3 Stellplätze nachzuweisen; die mathematischen Rundungsregeln sind dabei anzuwenden.
 - 5.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtfelder an Einmündungen und Ausfahrten (vgl. RASI 06, 6.3.9.3) ist die Bau- und Wuchshöhe auf 0,8 m zu begrenzen.
 - 5.3 Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baugrenzen und den anliegenden Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) ist außerhalb notwendiger Zugänge/Zufahrten/Pkw- und Fahrradabstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Gestaltung unbauter Grundstücksflächen mit Schotter, Spli, Kies oder anderen Stein- oder Kunststoffmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.
- HINWEISE:**
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser) und in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Sanitz, Niekrenze Damm (Grundwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneordnungen vom 27.03.1980 bzw. vom 11.02.1982 sind zu beachten. Die Lagerung von wasserführenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LwAG anzuzeigen.
 - Auf eine geplante Netzausbaumaßnahme der 50Hz-Transmission GmbH wird hingewiesen. Der parallel zu bestehenden 220 kV-Leitung geplante Neubau einer 380 kV-Leitung ist auf einer Trasse vorgesehen, die bis zu 100 m nördlich der Bestandsleitung verläuft (vgl. Übersichtskarte M 1:10.000). Die Freihaltung eines Korridors von 200 m von der bestehenden Trassenachse ist dabei ausreichend, um die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie einen ausreichenden Schutzstreifen für die Parallelneubau zur 220 kV-Bestandsleitung zu gewährleisten.
 - Die Beeinträchtigungen der Felthecke an der südlich des Groß Lüsewitzer Weges und nördlich des Plangebietes, die durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst werden können, werden durch die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer Felthecke auf (Flst., Flur, GmK) ersetzt. Die Ersatzpflanzung ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Satzung der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 23
für das Wohngebiet "Südblick"
in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges
und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 191)

ENTWURF

