

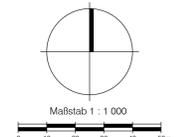
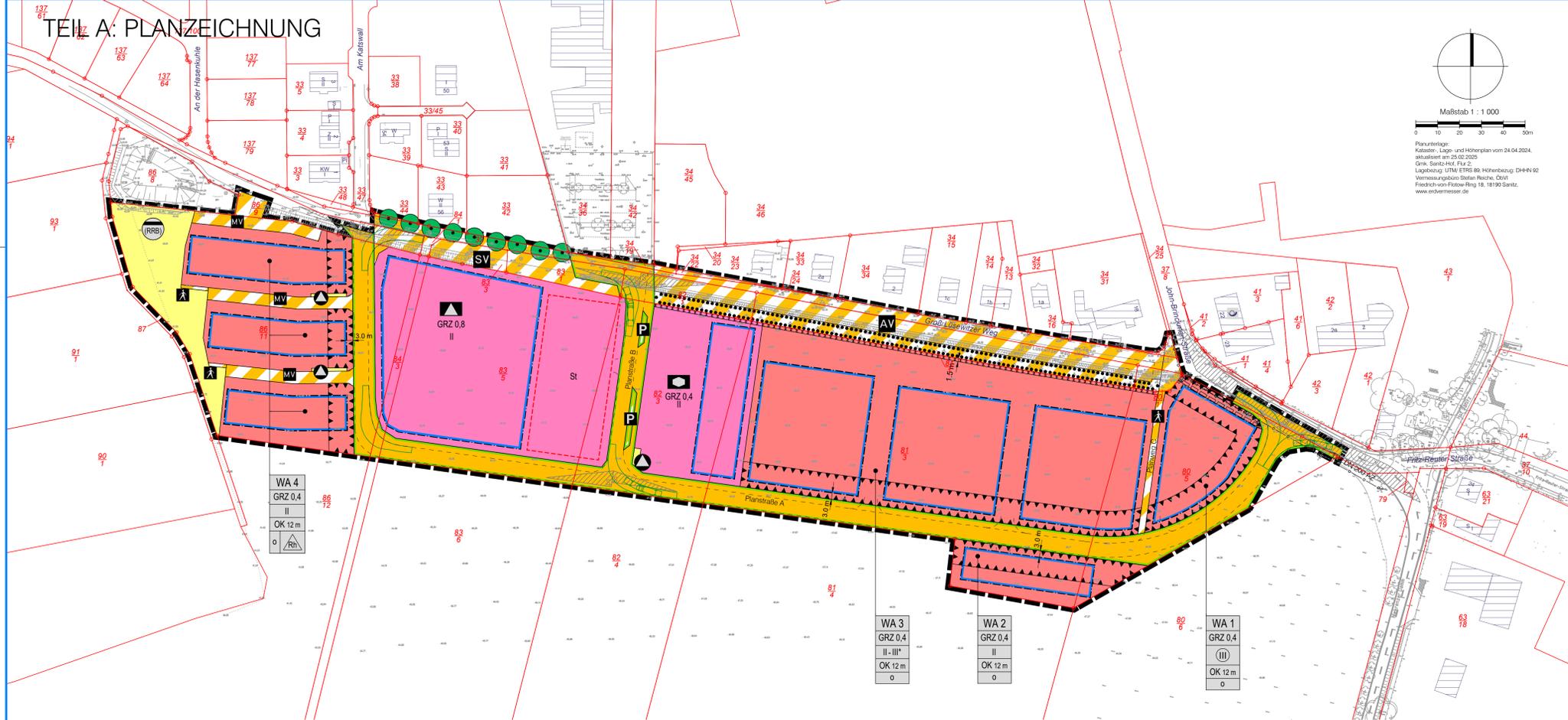
# SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ

## 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. 3634), zuletzt geändert durch G. v. 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO 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 (L191), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

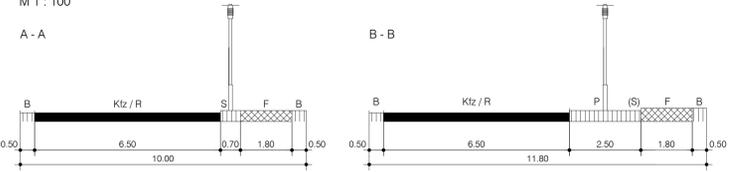


### TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen:  
Kontext-, Lage- und Höhenplan vom 24.04.2024, aktualisiert am 20.02.2025  
Grtk. Sanitz-Hd. Flv. 22  
Lagebezug: UTM ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 92  
Vermessungsinstitut Bienen-Reine, Ostf.  
Friedrich-von-Flow-Weg 18, 18190 Sanitz,  
www.ostvermesser.de

### empfohlene Straßenquerschnitte:



Kfz = Kraftfahrzeuge  
R = Radfahrer  
F = Fußgänger  
P = Parken  
B = Bankett  
S = Sicherheitsstreifen

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

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 Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1.1)	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LbauO M-V)	
<b>II-III*</b>	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
<b>III</b>	Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss gem. TF 1.2.3	
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>		
<b>OK 12 m</b>	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße (sh. TF 1.3.2)	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>o</b>	offene Bauweise	
<b>o</b>	nur Reihenhäuser zulässig	
<b>RA</b>	Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2)	
<b>EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN</b>		(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
<b>Flächen für den Gemeinbedarf (sh. TF 1.2)</b>		
<b>Einrichtungen und Anlagen:</b>		
<b>▲</b>	Schule	
<b>■</b>	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
<b>■</b>	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
<b>■</b>	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>■</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
<b>MV</b>	Mischverkehrsflächen	<b>▲</b> Fußweg
<b>AV</b>	Anliegerverkehrsfläche	<b>P</b> öffentliche Parkstände im Straßenraum
<b>SV</b>	Schülerverkehrsflächen (Bushaltestelle, 3 Gelenkbusse 18 m)	

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

<b>Zweckbestimmung:</b>		
<b>(RRB)</b>	Rückhaltung von Niederschlagswasser	
<b>▲</b>	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (privat, Benutzung am Abholtag)	
<b>■</b>	Recyclingbehälterplatz (öffentlich)	
<b>■</b>	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>●</b>	Erhaltung von Einzelbäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
<b>■</b>	Umgränzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>■</b>	Umgränzung von Flächen für Pkw- und Fahrrad-Stellplätze	(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
<b>■</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
<b>■</b>	Umgränzung 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)
<b>■</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BauGB)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
<b>— — —</b>	unterirdische Leitung (hier: TW, DN 200 AZ, 3 m Schutzstreifen beidseitig beachten)	
<b>— — —</b>	Schleppkurve Gelenkbuss 18 m	
<b>— — —</b>	Sichtfläche (vgl. RASI 06, Pkt. 6.3.9.3)	
<b>— — —</b>	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstückabzeichnung	
<b>— — —</b>	verbindliche Vermerkung der vorgesehenen Straßenführung	

### TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 4, 5 BauGB und § 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 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 einschli. Ferienwohnungen i. S. v. § 13 a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen;
- können als Ausnahme zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 9 (1) Nr. (3), (5), (6), 4 BauNVO)

1.2 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 Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sind Pkw- und Fahrradstellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Teilfläche auch für den Bedarf des nördlich benachbarten Schulcampus zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Im Baugebiet WA 3 ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von höchstens 85 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und an 3 Gebäudeseiten mit einem Versatz von mind. 0,8 m gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Geschosses auszubilden.

1.3.2 Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden) sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindest-Geschosszahl unbeachtlich.

1.3.3 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 Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Garagen und überdeckte 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)

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen (Baugebiete WA 1 - 4) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für den LPB III gem. Tab. B der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionsituation) 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 lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...
III	61 bis 65	Bettensräume in Krankenzimmern und Sanitärräumen, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume, Überwachungsraum in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsraum u.ä.
		40 dB
		35 dB
		30 dB

3.2 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 Lüftungseinrichtungen erforderlich, die mit einem dem Schallkennmaß der Fenster entsprechenden Einflugsdämmungsmaß ausgestattet sind. Terrassen, Balkone und andere Außenanlagen sind innerhalb der Flächen für Immissionsschutzvorkehrungen unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

4.1 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind Versiegelungen, Bodenab- und -auftragmaßnahmen sowie eine Befahrung und Lagerung unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LbauO M-V)

5.1 Bei der Errichtung 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 Wohninheit 1,3 Stellplätze nachzuweisen; die mathematischen Rundungsregeln sind dabei anzuwenden.

5.2 Eintritten 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 Fahrradstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Gestaltung unbepflanzter Grundstücksflächen mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Stein- oder Kunststoffmaterialien sowie eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sind unzulässig.

**HINWEISE:**

A Das Baugelände liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow (Oberflächenwasser) und in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sanitz, Niekreuzer Damm (Grundwasser). Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzone III sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG anzuzeigen.

B Auf eine geplante Netzbaumaßnahme der 50-Hertz 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 des Bestandsleistung verläuft (vgl. Übersichtskarte M 1:10.000). Die Freihaltung eines Korridors von 200 m von der bestehenden Trassenachse ist dabei ausreichend, um die gesetzlich vorgeschriebene Grenz- und Richtwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie einen ausreichenden Schutzstreifen für den Parallelneubau zur 220-kV-Bestandsleistung zu gewährleisten.

C Die Beeinträchtigungen der Feldhecke 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 Feldhecke auf (Flst., Flur, Gmk.) ersetzt. Die Ersatzpflanzung ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 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 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
- Sanitz, (Siegel) Reiche Obv
- Sanitz, (Siegel) Bendlin Bürgermeister
- Sanitz, (Siegel) Bendlin Bürgermeister

### AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Diese Unterlage wurde in der Zeit vom 23.06.2025 bis zum 23.07.2025 im Internet auf dem Beteiligungsportal „Baueltplanung Online“ veröffentlicht.

Diese Unterlage hat in der Zeit vom 23.06.2025 bis zum 23.07.2025 öffentlich ausgelegen.

Diese Unterlage wurde in der Zeit vom 23.06.2025 bis zum 23.07.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Sanitz, (Siegel) Unterschrift

### Satzung der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

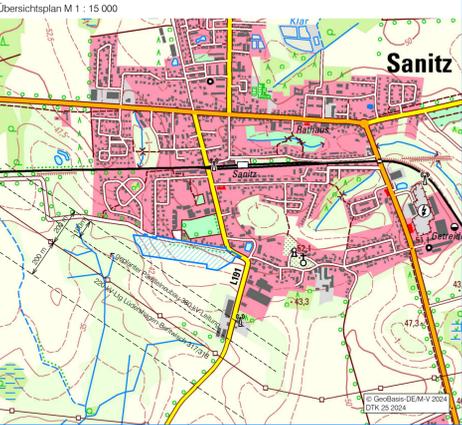
#### über den Bebauungsplan Nr. 23

für das Wohngebiet "Südblick" in Sanitz, südlich des Groß Lüsewitzer Weges und westlich der J.-Brinckman-Straße (L 191)

### ENTWURF

Übersichtskarte M 1 : 15 000

Bearbeitungsstand: 03.03.2025



Sanitz, (Siegel) Bendlin Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Milahn Architekt für Stadtplanung, AKM/ 872-92-1-d  
bed • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • www.bsd-rostock.de

bsd  
Bau- und Stadtplanung  
Büro für Stadtplanung, Architektur und Landschaftsplanung  
Bismarckstraße 10 • 18057 Rostock