

Satzung der Gemeinde Sanitz über den Bebauungsplan Nr.31, für den Bereich "Wohnbebauung 'Niekrenzer Dorfstraße'", Ortsteil Niekrenz mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 86 LBauO M-V

Verfahrensmerkmale:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.31 der Gemeinde Sanitz für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“, Ortsteil Niekrenz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.
- Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anzeigeschreiben vom _____ beteiligt worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom _____ bis zum _____ und durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne) durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in ortsüblicher Weise durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz“ am _____
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB aufgefordert.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersitzung hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfergebnisse sind mitgeteilt worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abzugeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die überarbeiteten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 4 Absatz 3 BauGB öffentlich ausliegen und waren durch Veröffentlichung im Internet (B-Plan-Services unter www.b-plan-services.de/b-server/karte sowie im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abzugeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am _____ durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, _____
Dipl.-Ing. Andreas Goinik
ÜbV
Lise-Meitner-Ring 7
18059 Rostock
- Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom _____ gebilligt.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr.31 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 „Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz“ am _____ und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr.31 ist mit Ablauf des _____ in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung wurde im Internet im Bau- und Planungsportal M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne veröffentlicht.
Sanitz, _____
Der Bürgermeister

Hinweis zu Bodenkennzeichen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch vorhandene Bebauung an der Landesstraße L191
- im Westen durch die Landesstraße L191 und vorhandene Wohnhausbebauung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V Seite 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V Seite 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretersitzung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.31 der Gemeinde Sanitz für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“, Ortsteil Niekrenz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Andreas Goinik
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lise-Meitner-Ring 7
18059 Rostock

Teil: 03 81 / 4 05 69 - 0

vom: 29. Juli 2024

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - o Grünfläche, öffentlich
 - p Grünfläche, privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- ohne Normencharakter:
 - Flurstücksbezeichnung
 - Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, vermarkt)
 - Flurstücksgrenze, vorhanden (Grenzpunkt, unvermarkt)
 - zukünftig wegfallende Flurstücksgrenze
 - Parzellierungsvorschlag
 - Nutzungsgrenze
 - Oberhaken
 - Hauptgebäude, vorhanden
 - Nebengebäude, vorhanden
 - zukünftig wegfallendes Gebäude
 - Straße, vorhanden
 - Bemaßung in m
 - Geländehöhe in m über NNH - DHHN2016 (Bestand)

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen

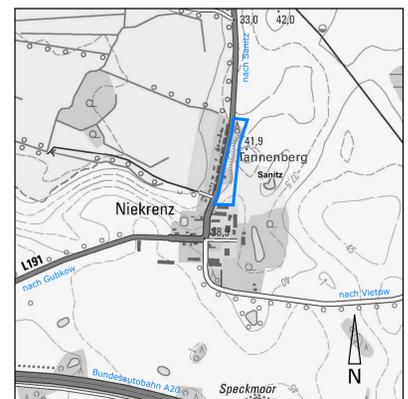
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Zulässig nach § 4 Absatz 2 BauNVO sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht erodierende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind (§ 1 Absatz 6 Nr.1 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- Höhe der Gebäude : gilt für Baugebiet: 1 und 2
 - Traufhöhe: 4,50 m - Firsthöhe: 9,50 m
 - : gilt für Baugebiet: 3
 - Traufhöhe: 4,50 m - Firsthöhe: 7,00 m
 - Höhen als Höchstmaß, Bezugspunkt für die Höhen von der erschließenden Straßenseitliche gewandene Baugrenze / und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.
 - Bezugspunkt für das Baugebiet 1, 2 : 33,70 m über NNH
 - Bezugspunkt für das Baugebiet 3 : 39,00 m über NNH
- Höchstzulässige Zahl d. Wohnungen: § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
 - Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.
 - Ausnahmeweise sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Baulinien / Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
 - Die straßenseitige festgesetzte Baulinie / Baugrenze darf mit Hausangangsüberdachungen sowie die seitlichen und straßenabgewandten Baugrenzen mit Terrassen und Terrasseüberdachungen überschritten werden.
- Garagen, Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO
 - Überdeckte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur erschließenden Straßenseitliche gewandene Baugrenze / und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.
- Grundstückszufahrten § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
 - Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen öffentliche Grünflächen in der unbedingt erforderlichen Breite bis maximal 3,50 m unterbrochen werden. Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig.
- Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem dieses anfällt, zu versickern, ohne dass benachbarte Grundstücke beeinträchtigt werden.
- Maßnahmen für den Artenschutz § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlagigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitestgehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:
 - Vermiedungsmaßnahme VM1 / Ökologische Baubeleitung**
Um Baumaßnahmen an Gebäuden fortsetzen zu können, werden die Baumaßnahmen von einem Sachverständigen und Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und Störungen ergriffen, z.B. temporäre Baustopps im Bereich belegter Nistplätze oder besetzter Quartiere und Ausschussmaßnahmen zur Vermeidung von Neubesiedlungen.
 - Vermiedungsmaßnahme VM2 / Gehölzrodungen**
Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis 01. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Sind Bäume betroffen an denen Nist- oder Fledermauskästen montiert sind, sind diese auszuhängen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Kästen nicht aktuell zur Brut genutzt werden oder von Fledermausen besetzt sind. Umgehend werden Maßnahmen zur Einhaltung des gesetzlichen Baumschutzes getroffen (vgl. DIN 18920 - Baumschutz auf Baustellen).
 - Vermiedungsmaßnahme VM3 / Amphibienschutz**
Das Plangebiet ist durch einen Sachverständigen wiederholt auf noch vorhandene Amphibien abzusuchen. Dabei sind auch Fangemiere einzusetzen. Während der Baumaßnahmen ist das Plangebiet nach Norden und Westen mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen, um Einwanderungen zu vermeiden.
 - Vermiedungsmaßnahme VM4 / Freiflächengestaltung**
Die gesamten Grün- und sonstigen Freiflächen werden naturnah gestaltet. Dazu ist ein Konzept zu erarbeiten und abzustimmen, um den Verlust an Nahrungshabitat im Plangebiet kompensieren zu können.
 - Vermiedungsmaßnahme VM5 / Kleintierfreundliche Freiflächenpflege**
Die Mahd von Grünflächen erfolgt mit kleintierfreundlicher Technik. Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähauflerler und ohne Mulchgerät. Die Schnittheihe muss mehr als 9,0 cm (10,0 bis 12,0 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
 - Vermiedungsmaßnahme VM6 / Vermeidung von Kleintierfallen**
Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanäle, Regenläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibienschutz oder einem Ausdehngrohr auszustatten. Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.
 - V. VM7 / Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung**
Die Emissionen der Straßen-/Wegbeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z.B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.
 - Vermiedungsmaßnahme VM8 / Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen**
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko Gläser mit geteiltetem und als hoch wirksam bewertetem Kollisionschutz zu verwenden. Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.
- Baumschutz § 9 Abs.1a Nr.25 BauGB
 - Die zu erhaltenden Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.
 - Die DIN-Vorschrift kann bei der Verwaltungsstelle der Gemeinde Sanitz eingesehen werden.
- Kompensation § 9 Abs.1a BauGB
 - Für die Kompensation ergibt sich gemäß Punkt „Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Flächenäquivalent von 7.700,0.
 - Dieser Wert ist auf Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock von einem eingerichteten Ökokoonto der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ abzugeben. Antragsteller ist der Inhaber des Ökokoontos.

Textliche Festsetzungen - Fortsetzung

- Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Gestaltung der Gebäude § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Dächer : gilt für Baugebiet: 1 und 2
 - ausschließlich Satteldach, 45 - 50° Dachneigung - Hauptdach
 - : gilt für Baugebiet: 3
 - ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, 20 - 30° Dachneigung - Hauptdach
 - : gilt für Baugebiet: 1 bis 3
 - ausschließlich Dachziegeloptik, Farbe: RAL 3003 bis 3011 (rot / rotbraun oder farbig entsprechend) (anthrazit oder farbig entsprechend)
 - RAL 7015, 7016, 7024, 7026 (anthrazit oder farbig entsprechend)
- Fassadengestaltung : gilt für Baugebiet: 1 bis 3
 - ausgeschlossen Putz-, Verblendmauerwerk- oder Holzoptik, Kombinationen sind zulässig
 - Farbe: Signal- und Voltorfarben (außer weiß) sind nicht zulässig.
 - Die Festsetzungen zur Fassade gelten für alle Gebäude, außer für Nebenanlagen.
- Vorgärten § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - Der Grundstücksbereich zwischen der Flucht der straßenseitigen Baulinie / Baugrenze und der innenliegenden Verkehrsfläche (Vorgarten) ist außerhalb notwendiger Zugänge / Zufahrten / PKW- und Fahrradstellplätze zu begrünen und zu bepflanzen, ohne eine Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweichend. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Einfriedigungen § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
 - Die Höhe der Einfriedungen darf zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche maximal 1,25 m betragen.
- Ordnungswidrig nach § 84 Absatz 3 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahme genehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Absatz 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Sanitz

über den Bebauungsplan Nr.31, für den Bereich „Wohnbebauung ‚Niekrenzer Dorfstraße‘“, Ortsteil Niekrenz
Bearbeitungsstand: 21. Mai 2025
geändert:



Übersichtsplan - M: 1:10000
© Geoblasten (Kartex und Luftbilder)
Landsatz für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Sanitz, Gemarkung Niekrenz, Flur 1
Flurstück: 26/5 tWvs., 487, 488/3, 488/4, 488/6 tWvs., 488/7, 488/8 und 488/9

Planverfasser: Dipl.-Ing. Axel Wanke
Südlicher Koseranger 12
18111 Ribnitz-Damgarten
Zul.-Nr.: IK M-V - V-1435-2007
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771 - mail: planung@ax-wa.de

