Satzung der Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock

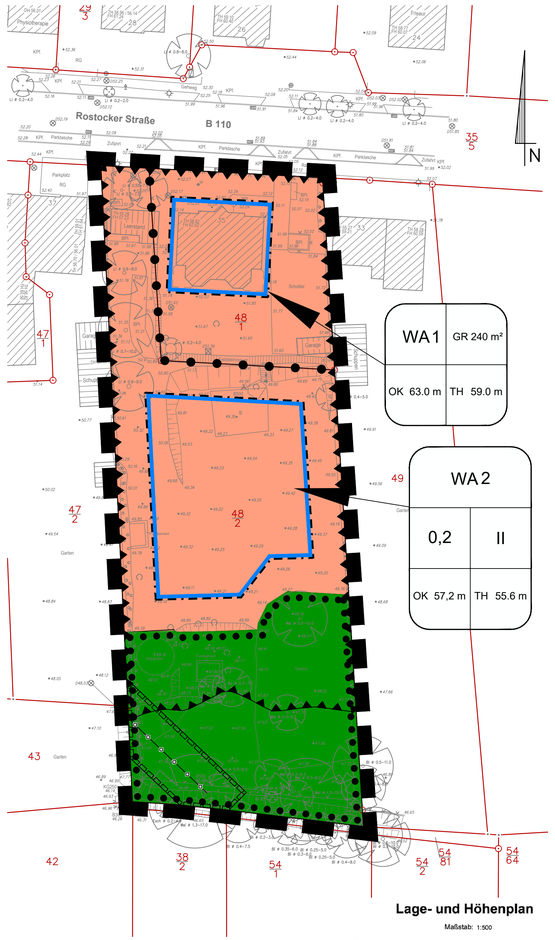
über den Einfachen Bebauungsplan Nr.17

südlich der Rostocker Straße, für den Bereich Nr. 35 Rostocker Straße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I, S.3634), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Sanitz vom .....folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:
Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

1 : 500



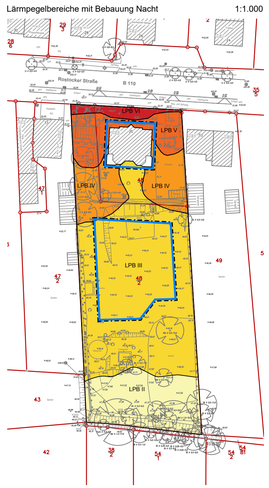
Lage- und Höhenplan

Maßstab: 1:500

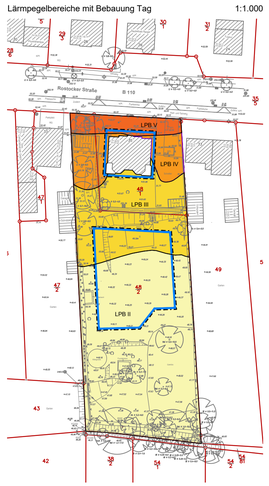
Gemeinde: Sanitz
Gemarkung: Sanitz-Dorf
Flur: 2
Flurstück(e): 48/1, 48/2

Lagebezug: ETRS 89 UTM Z33
Höhenbezug: DHHN 92 (Angaben in Meter ü. NHN)
Katasternachweis: Stand vom 21.04.2016

Lärmpegelbereiche mit Bebauung Nacht 1:1.000



Lärmpegelbereiche mit Bebauung Tag 1:1.000



Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1	GR 240 m²
OK 63.0 m	TH 59.0 m

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
maximale Grundfläche: 240 m²
Traufhöhe in m, Höchstmaß: 59.0 m über NHN (DHHN 92)
Gebäudeoberkante in m, Höchstmaß: 63.0 m über NHN (DHHN 92)

WA 2	
0,2	II
OK 57,2 m	TH 55.6 m

Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl: 0,2
maximale Anzahl Vollgeschosse: II
Traufhöhe in m, Höchstmaß: 55.6 m über NHN (DHHN 92)
Gebäudeoberkante in m, Höchstmaß: 57.2 m über NHN (DHHN 92)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Grünflächen

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch;
hier Niederschlagswasserkanal DN 600
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Darstellung ohne Normcharakter

bestehende Flurstücksgrenze

67/7 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlagen

+49.24 bestehende Geländehöhen über NHN (DHHN 2016)

Laubbaum

Text (Teil B)

1.1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen im WA 1 und WA 2 nicht zulässig :
- Gartenbaubetriebe — § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen — § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhe baulicher Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Gebäudehöhe OK und Traufhöhe TH über NHN im Bezugssystem DHHN 1992 nicht überschreiten.
OK: Gebäudeoberkante im Sinne dieser Festsetzung ist bei Flächdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante die Firsthöhe.
TH: Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Artenschutz

3.1. Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden als Wegebegrenzungen ausschließlich Flachborde eingesetzt und keine offenen Schächte angelegt, stattdessen erfolgt die Ableitung des Regenwassers offen bzw. in Entwässerungsrinnen und Sickergruben. Alternativ erfolgt eine geeignete Sicherung von Schächten bzw. die Installation von Ausstiegshilfen (Abdeckung mit einer Maschenweite/ Lochgröße von maximal 3 mm, Amphibtec-Ausstiegsrohr, Amphibienleiter, Amphibien-Siphon).

3.2. Während der Baumaßnahme werden die südlichen Habitatflächen (Geholzbestand) mit einem Amphibienschutzzaun vom Baufeld abgegrenzt, um eine Einwanderung ins Baufeld zu verhindern.

3.3. Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Vögeln durch Kollision mit Glasflächen ist für die Gebäude reflexionsarmes Glas zu verwenden (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%). Für Balkon- und Terassenbrüstungen aus Glas sind halbtransparente Materialien, wie Milchglas zu verwenden.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Gehölzbestände auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu erhalten.

5. Immissionsschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1. Aufenthaltsräume in Wohnungen sind ab dem Lärmpegelbereich III (Nacht) so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

5.2. Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV (Nacht) durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.

5.4. Außenwohnbereiche sind ab dem Lärmpegelbereich IV (Tag) nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III (Tag) vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) zu errichten.

5.5. Für alle Gebäude gilt, dass für die lärmabgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden kann.

5.6. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1. Auf der Fläche des Geh- Fahr- und Leitungsrechts verläuft der Niederschlagswasserkanal DN 600, einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 5 m. Auf dieser Fläche wird zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes das Recht eingeräumt, die Leitung zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen, zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren.

6.2. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie tiefwurzelnder Anpflanzungen sind verboten.

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

7.1. Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen einschließlich Dachpappe (feste Bedachung) herzustellen. Die Verwendung von Reet- oder Schilfdächern ist unzulässig.

7.2. Die direkte Einsicht auf Standorte beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken im Freien ist durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen zu verhindern.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2016 als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 01.08.2016 im Rathaus Sanitz/ Bauamt während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

5. Die Gemeindevertretung Sanitz hat in ihrer Sitzung am 07.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.

6. Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung ist erfolgt.
Der Entwurf:
- wurde in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Sanitz https://gemeindesanitz.de/ unter der Rubrik Bekanntmachungen eingestellt,
- wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal M-V https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene zugänglich gemacht.
- hat in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus Sanitz/ Bauamt während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen.

7. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können am ..... durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz und durch Veröffentlichung im Internet unter https://gemeindesanitz.de/ unter der Rubrik Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.

8. Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung Sanitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung Sanitz als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am.....wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

13. 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, ist am ..... durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz und durch Veröffentlichung im Internet unter https://gemeindesanitz.de/ unter der Rubrik Bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

Hinweise

Trinkwasserschutzzone III
Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die sich aus der weitergeltenden 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.

Gesetzlich geschützte Bäume
Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.
Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

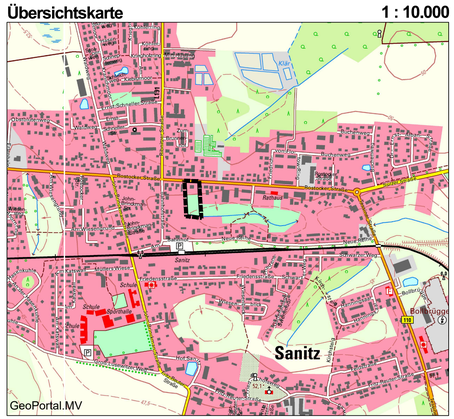
Immissionsschutz
"Die DIN 4109-1, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz Bezug genommen wird, ist im Bauamt, Rostocker Straße 19 in 18190 Sanitz, einsehbar.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung von Verletzungen, Tötungen und erheblichen Störungen von möglichen Brutvögeln (Freibrüter) und Laubfröschen, sind Rodungen von Gehölzen und Flächenberäumungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 1.März durchzuführen.
Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf des gesonderten Nachweises durch eine ökologische Baubegleitung, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.
Regelung zu Lichtemissionen
Für die Außenbeleuchtungen der Gebäude sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken. Es sollten zudem gerichtete Lampen verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen.

Lärmschutz
Damit die im B-Plan Nr. 17 ausgewiesene Wohnbaufläche WA 1 den Anforderungen des B-Planes gerecht wird, ist eine Lärmsanierung am bestehenden Gebäude Rostocker Str. 35 zu empfehlen.

Übersichtskarte

1 : 10.000



Waren (Müritz), den 15.11.2024

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Satzung der
Gemeinde Sanitz
(Landkreis Rostock)

über den
Einfachen Bebauungsplan Nr. 17
für den Bereich Rostocker Straße 35