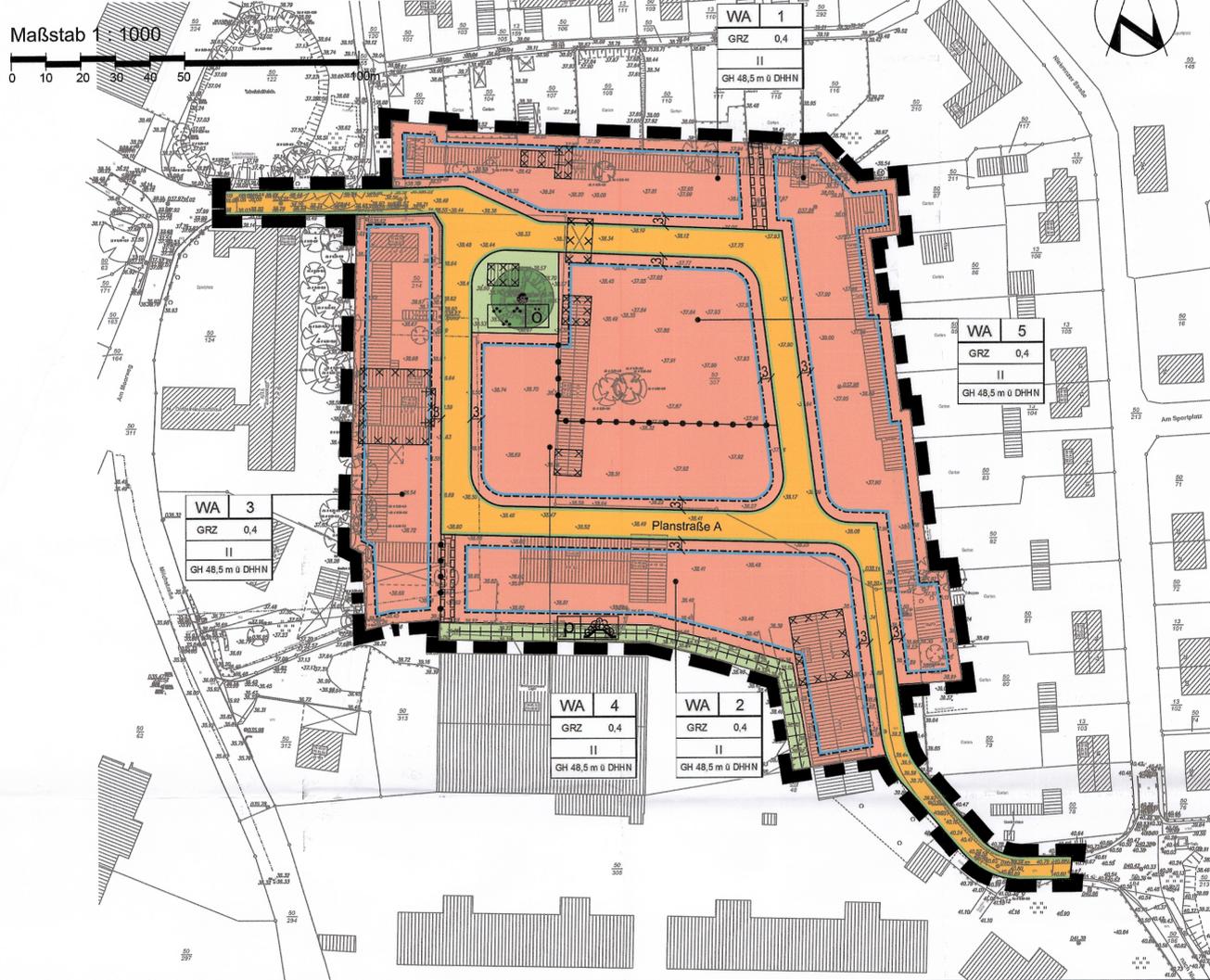


# SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für das Wohngebiet östlich der Milchstraße

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für den ehemaligen Wirtschaftshof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## PLANZEICHNUNG TEIL A



## TEXT

## TEIL B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)  
 Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Ausnahmsweise zulässig sind:**
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.**Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:**
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach DHHN maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).  
 2.2 Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abfluranlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.a.) um maximal einen Meter überschritten werden.
- Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)  
 3.1 Rodungen von Gehölzen und Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung von Tötungen, Verletzungen und erheblicher Störungen von Brutvögeln nur im Zeitraum von Oktober bis März zulässig.  
 3.2 Zur Vermeidung von Verletzungen, Tötungen und erheblicher Störungen von Fledermäusen sind vor Gebäudeabbrüchen Besatzkontrollen, Bergungen und Abfänge durchzuführen.  
 3.3 Im Vorfeld von Gebäudeabbrüchen sind folgenden Maßnahmen durchzuführen:
  - Installation von vier Nisthilfen aus Holz- bzw. Pflanzfasern in geeigneten Gebäuden der benachbarten und ungenutzten Stallanlage für Rauchschnalben,
  - Installation von vier witterungsbeständigen Nisthilfen (Halbhöhlenbrüterkästen) an geeigneter Stelle an Gebäuden der benachbarten Stallanlage oder verbleibenden Bäumen für Bachstelze und Hausrotschwanz,
  - Installation von vier witterungsbeständigen Brutplätzen (zwei Sperrlingskoloniekästen) an geeigneter Stelle an Gebäuden der benachbarten Stallanlage für Sperlinge,
  - Erichtung eines Mehlschwalbenturms mit mindestens 40 Nistplätzen (Schwalben) und Spalträumen (Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes. Zur Beförderung der Besiedlung sind 20 Kunstnester am Schwalbenturm zu montieren und eine Klangeatze einzusetzen. Es sind vor Abbruch des Gebäudes mindestens fünf Brutpaare nachzuweisen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)  
 4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)  
 4.2 Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung so genannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastralmäßige Bestand am ... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt beschneigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Sanitz, (Siegelabdruck) Stefan Reiche  
 Vermessungsbüro Stefan Reiche  
 ObVI
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.  
 Sanitz, (Siegelabdruck) Joachim Hünecke  
 Bürgermeister
- Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
 Sanitz, (Siegelabdruck) Joachim Hünecke  
 Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für den ehemaligen Wirtschaftshof östlich der Milchstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am ... öffentlich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.  
 Sanitz, (Siegelabdruck) Joachim Hünecke  
 Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

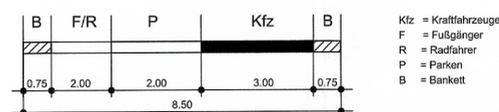
| Planzeichen   | Erläuterung                               | Rechtsgrundlage |
|---|---|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>   |   |                 |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                 |   |                 |
|   | Allgemeine Wohngebiete                    | (§ 4 BauNVO)    |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)   |   |                 |
| GRZ   | Grundflächenzahl                          |                 |
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß      |                 |
| OK  | Oberkante Gebäude als Höchstmaß über DHHN |                 |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |   |                 |
|   | Baugrenze                                 |                 |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)               |   |                 |
|   | Straßenverkehrsflächen                    |                 |
|   | Straßenbegrenzungslinie                   |                 |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)                   |   |                 |
|   | Grünflächen                               |                 |
|   | öffentliche Grünflächen                   |                 |
|   | private Grünflächen                       |                 |
| <b>Zweckbestimmung:</b>   |   |                 |
|   | Parkanlage                                |                 |
|   | Lärmschutzwall mit Bepflanzung            |                 |

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltener Baum
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der EURAWASSER Nord GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Höhe nach DHHN
- Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Bemaßung

empfohlener Straßenquerschnitt Planstraße A  
 M 1 : 200  
 Angaben in Meter



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 12.05.2017 erfolgt. Dabei ist bekanntgemacht worden, dass der öffentliche Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 09.06.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

## Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



## Gemeinde Sanitz

Landkreis Rostock  
 Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 20

„Eichenweg“ in Groß Lüsewitz  
 für den ehemaligen Wirtschaftshof

- Entwurf -

Sanitz, August 2017

Joachim Hünecke  
 Bürgermeister

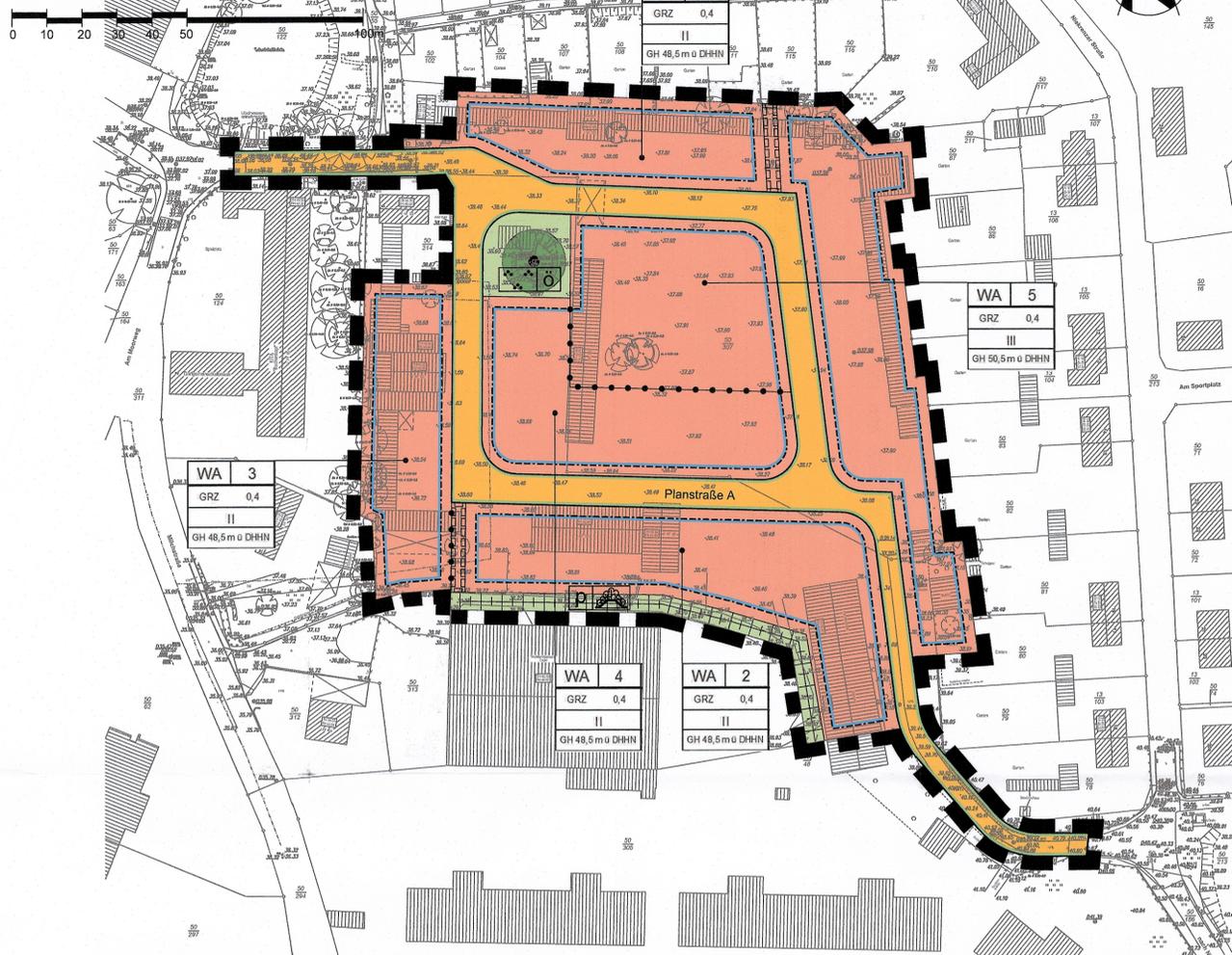
Arbeitsstand: 02.08.2017

# SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für das Wohngebiet östlich der Milchstraße

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVBl. M-V S. 28/29), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für den ehemaligen Wirtschaftshof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1:1000



- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ist die Höhenlage nach DHHN maßgebend (Gegenstand der Kartengrundlage).
  - Die festgesetzten Oberkanten Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) um maximal einen Meter überschritten werden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
  - Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Oberkante Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB M-V)
  - Die Dächer aller Gebäude sind nur mit festen Baustoffen, einschließlich Dachpappe (feste Bedachung), herzustellen. Die Verwendung sogenannter weicher Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet- oder Schilf, ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB M-V)

- Hinweise**
- Fundmunition**  
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unversenkt Kampfmittelverderbliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.
  - Gesetzlich geschützte Bäume**  
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. Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.
  - Alltlasten**  
Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Alltlastverdrachtsfläche (51-68-02 LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle Groß Lüsewitz). Die Entsorgung der vorliegenden Alltlasten soll gemäß der gesetzlichen Vorgaben erfolgen.
  - Plangrundlage**  
Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Stefan Reiche, ObVI, Schwarzer Weg 1c in 18190 Sanitz, im geodätischen Bezugssystem ETRS89 und dem Koordinatensystem UTM Z33, Höhenbezug DHHN 92 (Angaben in Meter ü. NNH), mit Stand vom 22.06.2016.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 12.05.2017 erfolgt. Dabei ist bekannt gemacht worden, dass der einfache Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Einholung der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Ausübung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeugt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Sanitz, ..... (Siegelbdruck) ..... Stefan Reiche  
Vermessungsbüro Stefan Reiche  
ObVI
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Sanitz, ..... (Siegelbdruck) ..... Joachim Hünecke  
Bürgermeister

11. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.  
Sanitz, ..... (Siegelbdruck) ..... Joachim Hünecke  
Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eichenweg“ in Groß Lüsewitz für den ehemaligen Wirtschaftshof westlich der, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) 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 Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Sanitz, ..... (Siegelbdruck) ..... Joachim Hünecke  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

| Planzeichen   | Erläuterung                          | Rechtsgrundlage |
|---|--------------------------------------|-----------------|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>   |                                      |                 |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                 |                                      |                 |
|   | Allgemeine Wohngebiete               | (§ 4 BauNVO)    |
| <b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)   |                                      |                 |
| GRZ   | Grundflächenzahl                     |                 |
| II  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |                 |
| GH  | Gebäudehöhe als Höchstmaß über DHHN  |                 |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |                                      |                 |
|   | Baugrenze                            |                 |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)               |                                      |                 |
|   | Straßenverkehrsflächen               |                 |
|   | Straßenbegrenzungslinie              |                 |
| <b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)                   |                                      |                 |
|   | Grünflächen                          |                 |
|   | öffentliche Grünflächen              |                 |
|   | private Grünflächen                  |                 |
| <b>Zweckbestimmung:</b>   |                                      |                 |
|   | Parkanlage                           |                 |
|   | Lärmschutzwall mit Bepflanzung       |                 |

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der EURAWASSER Nord GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. KENNZEICHNUNGEN**
- vorhandene Höhe nach DHHN
  - Nummer des Baugebietes
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene hochbauliche Anlage

## TEXT TEIL B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)  
Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Ausnahmsweise zulässig sind:**
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.**Nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes werden:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



**Gemeinde Sanitz**  
Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern  
**Bebauungsplan Nr. 20**  
„Eichenweg“ in Groß Lüsewitz  
für das Wohngebiet östlich der Milchstraße  
- Vorentwurf -