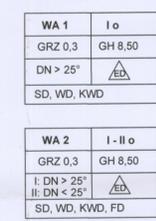


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkühle"

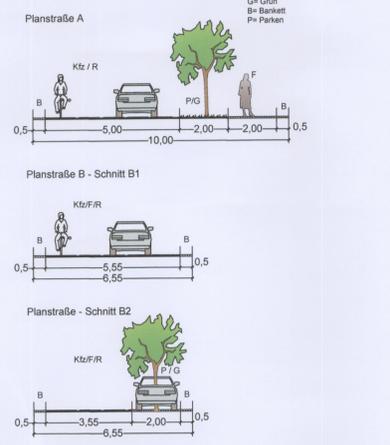
Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Nutzungsschablonen



Empfohlene Straßenquerschnitte



Planzeichenerklärung

- Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GH max. Gebäudehöhe
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - I - II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD, WD, KWD, FWD zulässige Dachformen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - o offene Bauweise
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD, WD, KWD, FWD zulässige Dachformen: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdach
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - o Geschwindigkeitsreduzierter Bereich
 - o Fußweg
 - o Spielplätze, öffentlich
 - o Hecke, privat
 - o Regenrückhaltebecken, privat
 - o Abschirmgrün, privat
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - o Abwasserpumpwerk
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - o Grünflächen
 - o Parkanlage, öffentlich
 - o Wegebegleitgrün, öffentlich
 - o Spielplatz, öffentlich
 - o Hecke, privat
 - o Regenrückhaltebecken, privat
 - o Abschirmgrün, privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche
- Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - o Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o Anpflanzen von Bäumen
 - o Erhaltung von Bäumen
 - o Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - o Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - o Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB II) und III
 - o Umgrünung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter
 - o vorhandene bauliche Anlagen
 - o vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
 - o vorhandene Flurstücksgrenzen
 - o vorhandene Geländehöhen in m
 - o Flurstücksnummern
 - o Bemaßung in m
 - o Straßenquerschnitt
 - o in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - o Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Sanitz vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkühle" begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Katswall", im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauzustandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16 und 18 BauNVO)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 - Die Gebäudehöhe ist mit maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungs- bzw. der äußeren Dachkante. Für die festgesetzte Höhe gilt als Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländeoberfläche. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe gleich die Höhe der Oberkante des Gebäudes.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartengebiet unzulässig. Vorgartengebiete sind der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartengebiet. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzeihaus ist maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegewohnung zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Grundfläche der Einliegewohnung darf maximal zwei Drittel der Grundfläche der Hauptwohnung betragen.
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Flächen für Parkstände in Kombination mit Bäumen können im Zuge der Grundstücksteilung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung geringfügig verschoben werden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß folgender Tabelle eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Räumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohngebieten	Bürosräume und ähnliches
I	55 bis 60	erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB	30
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	35

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Räumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohngebieten	Bürosräume und ähnliches
I	55 bis 60	erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB	30
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	35

- Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnräume, Küchen mit Aufenthaltsfunktion und Büros), die zu den Lärmquellen Bahntrasse und Planstraßen weisen, sind im gesamten Geltungsbereich mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.**
- Wird durch ergänzende Schaltermessungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindern, so kann von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 abgewichen werden.**
- Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a und b, § 202 BauGB)**
 - Grundstückszufahren, Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstückflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergedundene Decke) herzustellen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün" sind parkartig auf mindestens 20 % der Fläche mit Strauch- und Baumgruppen der Pflanzlisten A und B zu gestalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen zu entwickeln. Für die innerhalb der Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind mindestens zwei verschiedene Baumarten der Pflanzliste B zu verwenden.
 - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist an der äußeren Grundstücksgrenze eine mindestens 2,0 m breite Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand hat 1,0 bis 1,5 m zu betragen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten und mindestens einmal jährlich zu mähen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 20% der Fläche parkartig mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzlisten B und C zu bepflanzen. Weitere 30 % der Fläche sind als naturnahe zweischichtige Wiese zu entwickeln. Es ist eine standortgerechte Regelmähdüngung zur Landschaftspflege mit einem hohen Kräuteranteil zu verwenden. Nach der Mahd ist das Mähgut abzutransportieren. Es ist zulässig, bis zu 20 % der gesamten Grünfläche für einen Aufenthaltsplatz und Wege zu befestigen. Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die verbleibenden Flächen sind als Rasenflächen anzulegen.
 - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind als Spielplätze zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind 50 % der Flächen mit Sträuchern der Pflanzliste A, Bäumen der Pflanzliste B sowie Rasenflächen parkartig zu gestalten. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dichte, einreihige Hecken mit Sträuchern der Pflanzliste C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind zum Bahndamm hin mit einem mindestens 1,60 m hohen Zaun einzufrieden. Durch ein Zaunort ist ein Zugang zum öffentlichen Fußweg (Alter Schutweg) zu schaffen. Für die Baumreihe entlang des Fußweges ist nur eine Baumart aus der Pflanzliste B zu verwenden.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ist an der äußeren Grundstücksgrenze als freiwachsende 4,00 m breite und mindestens zweireihige Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste C auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze sollte mindestens 1,50 m betragen. Es ist ein Pflegeschnitt pro Jahr vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen oder Wiese zu gestalten und mindestens einmal jährlich zu mähen.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" ist als Rasenfläche zu gestalten. Es ist zulässig, die Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
 - Pro Planstraße A und B sind jeweils eine Baumart aus der Pflanzliste B auszuwählen und in der Mindestqualität (StU, Stammumfang (StU) 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Für alle Baumgruppen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden können. Das erforderliche Lichtmaßprofil ist zu berücksichtigen. Alle anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Bäume im Straßenraum sind vor Beschädigungen und Baumscheiben vor Verdichtung zu schützen. Für alle Grünflächen ist eine Entwicklungs- und Pflegeplanung vorzunehmen. Abgegangene Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung jeglicher Nebenanlagen, die Errichtung von Kompost- oder Holzlagerplätzen sowie jeglicher Eintrag von Gartenabfällen (Gras- und Baumschnitt, Laubabfälle u.) unzulässig. Auf den Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Laubabfälle u.) unzulässig. Auf den Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Laubabfälle u.) unzulässig. Auf den Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Laubabfälle u.) unzulässig. Auf den Grünflächen ist der Einsatz von Düngemitteln, Laubabfälle u.) unzulässig.
 - Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen ist unzulässig.
 - Bei den Erdarbeiten anliegender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.

Pflanzlisten

- Pflanzliste A: Ziersträucher in der Mindestqualität 30-40, 2zv:**
Flieder (*Syringa vulgaris* oder *Syringa davidii*)
Garteneibisch (*Hibiscus syriacus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hartheu (*Hypericum sp.*)
Hartnagel (*Cornus masalis*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hortensien (*Hydrangea sp.*)
Johannisbeeren (*Ribes sp.*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Pfeifenstrauch (*Philadelphus sp.*)
Rosen (*Rosa sp.*)
Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Weiden (*Salix sp.*)

- Pflanzliste B: Bäume in der Mindestqualität 3zv, StU 14/16:**
Dreizehn-Ahorn (*Acer buergerianum*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre* "Hubers Eleganz")
Echter Rotdorn (*Crataegus monogyna* "Paul's Scarlet")
Traubenkirsche (*Prunus avium* "Alberti" oder "Schloss Tiefurt")
Scharlachkirsche (*Prunus sargentii*)
Japan. Nelkenkirsche (*Prunus serrulata* "Kanzan")
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*, auch "Brouwers")

- Pflanzliste C: Einheimische Sträucher in der Mindestqualität 80-100, 2zv:**
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)
Schlehne (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Pfaffenblütchen (*Eryonymus europaea*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)**
 - Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur nicht glasierte Tonziegel oder Betonplatten in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig. Dächer unter 20° Dachneigung dürfen auch mit abweichenden Materialien eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind unzulässig.
 - Geschlossene Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Für Fassaden der Garagen sind gleiche Farben und Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.
 - Innerhalb des gesamten Pflanzgebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschönerung von Fassadenteilen und sichtbare Rollädenketten unzulässig.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung für eingeschossige Hauptgebäude über 25° und für zweigeschossige Hauptgebäude weniger als 25°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm zu ausbilden. Dabei sind Zeldächer als Sonderform des Walmdaches sowie Flachdächer bei zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorläsigen, ist unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.
 - Einfriedigungen (bei Eckgrundstücken zu beiden Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als schmiedeeiserner Zaun, als Laubhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedigungen beträgt maximal 1,25 m. Lebensbaum- oder Scheinpressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedigungen unzulässig.
 - Bei den südlichen privaten Grundstücksgrenzen des WA 2, die parallel zum Groß Lüsewitzer Weg verlaufen, sind Einfriedigungen als Hecken, ggf. in Verbindung mit Drahtzäunen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher der Pflanzliste A oder C zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Einbruch des Hauses vorzunehmen. Die zulässige Höhe dieser Einfriedigungen beträgt maximal 1,80 m. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig.
 - Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Vorgartengebiete ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefront bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartengebiet. Sonstige nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 8.1 bis 8.11 dieser Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, ist gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V belegt werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodenkennwerte bekannt. Werden bei Erarbeiten Bodenkennwerte unvermittelt entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbaumaßnahmen mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigensfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, dem Munitionsbergungsdienst bzw. der Polizei anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Rostock sind im Geltungsbereich der Satzung Altablagerungen bekannt. Eine Altlastenkundung wird derzeit durchgeführt. Sofern im Geltungsbereich der Satzung, außerhalb der oben benannten Flächen, Altablagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vorgefunden werden (Bauschutt, Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen), ist der belastete Bodenaushub entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes zu entsorgen. Entsprechende Erdarbeiten sind unter Fachaufsicht und in Abstimmung mit dem Landkreis Rostock durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Rostock wird hingewiesen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dachfenster und Türen der beiden Haushalten in einheitlichen Materialien und Farbtonen hergestellt werden.

Innerhalb eines Ackerschlags auf dem Flurstück 120/9, Flur 2 in der Gemarkung Reppeln ist auf einer zusammenhängenden 1,7 ha großen und mindestens 10 m breiten Fläche eine extensive dauerhafte Mahdwiese mit hohem Kräuteranteil herzustellen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrenzung oder Einsatz von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Umbruch, Nachsaat sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Zum Schutz von Brutvögeln sind Gehölzgruppen außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Zum Schutz potentiell vorkommender Tiere sollen bauvorbereitende Bodenbewegungen hauptsächlich außerhalb der Hauptaktivitätsperiode besonders geschützter Tierarten (15. März bis 30. Juni) vorgenommen werden. Erforderlichenfalls ist die Abwesenheit von Bodenbrütern oder wandenden Amphibien zu beachten. Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass ställe Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben entfernt werden.

Die dem Bebauungsplan Nr. 22 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Fachbereich Bau- und Grundstücksverwaltung im Rathaus der Gemeinde Sanitz, Rostocker Straße 19, 18190 Sanitz während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 22 wurde am 12.06.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen – Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> am 13.07.2018 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Rathaus Sanitz durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Rathaus Sanitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, das Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können und dass nicht freigelegte Angaben der Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen – Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die die rechtserhebliche Kartart mit dem Stadt 1 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
- Der Satzungsbeschluss 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 Veröffentlichung in den Sanitzer Mitteilungen – Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz sowie im Internet unter <http://www.gemeinde-sanitz.de/oeffentliche-bekanntmachung/> 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 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 ist am in Kraft getreten.



SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet an der Hasenkühle"

begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Rostock-Tessin, im Osten durch das Wohngebiet "Am Katswall", im Süden durch den Groß Lüsewitzer Weg und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, umfassend die Flurstücke 30/2 (teilw.), 31/4, 31/7, 32 (teilw.) und 86/9 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Sanitz-Hof

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 05.10.2018

