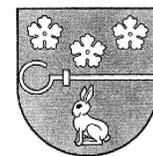


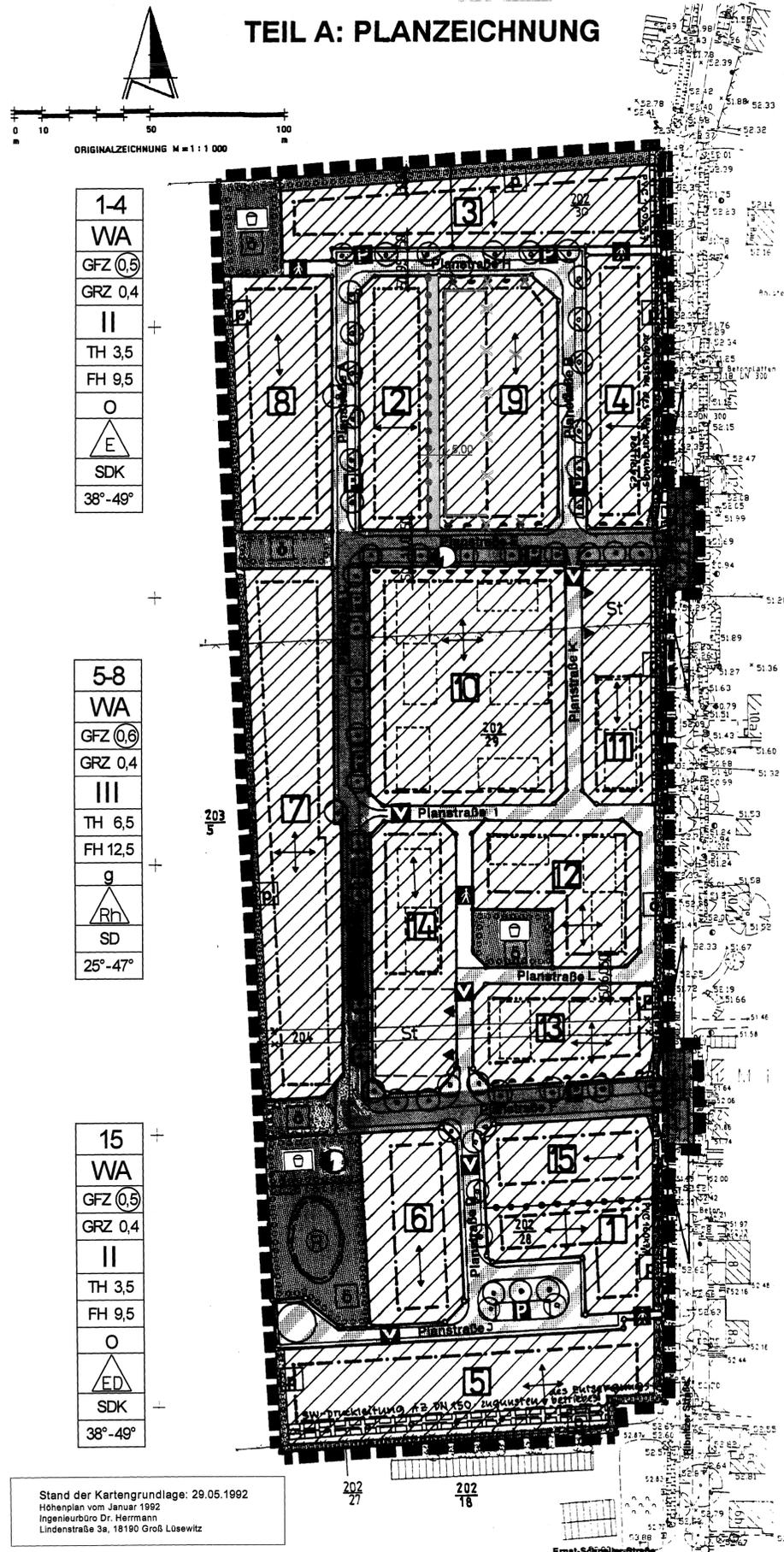
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2

FÜR DAS WOHNGEBIET "RIBNITZER STRASSE", NÖRDLICH DER ERNST-SCHNELLER-STRASSE, WESTLICH DER RIBNITZER STRASSE IN SANITZ



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 66 der Landesbauordnung (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Mai 1999 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.04.2005 folgende Satzung der Gemeinde Sanitz über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße", nördlich der Ernst-Schneller-Straße, westlich der Ribnitzer Straße in Sanitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

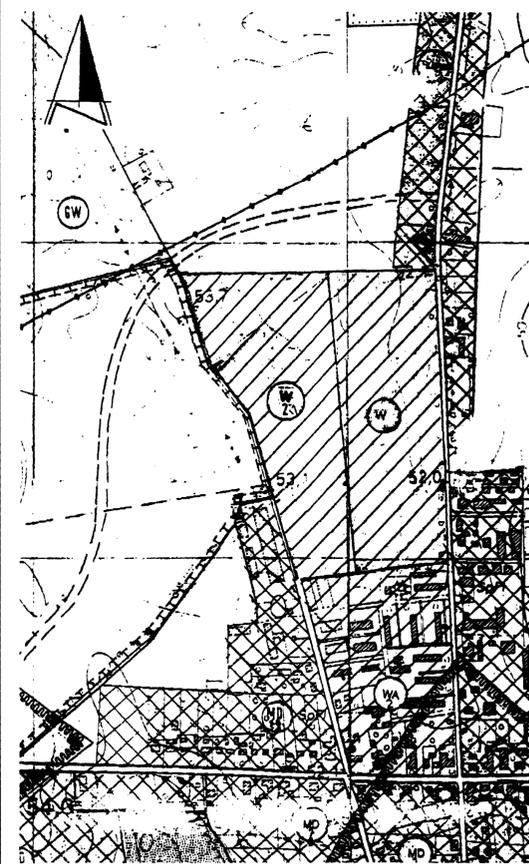
Gegenstand der 1. Änderung in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind nur die farbig vorgenommenen Festsetzungen auf der am 05.04.1995 bekannt gemachten schwarz-weißen Planfassung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg in m	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg in m	
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
---	Baugrenze	
X-X	Entfallende Baugrenze	
g	Entfallende geschlossene Bauweise	
Rh	Entfallende ausschließliche Zulässigkeit von Reihenhäusern	
SD	Entfallende ausschließliche Zulässigkeit von Satteldächern	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
X-X	Entfallende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
→	Entfallende vorgeschriebene Firstrichtung	
5,00	Bemaßung	
○	Abgrenzung von Baugebieten	

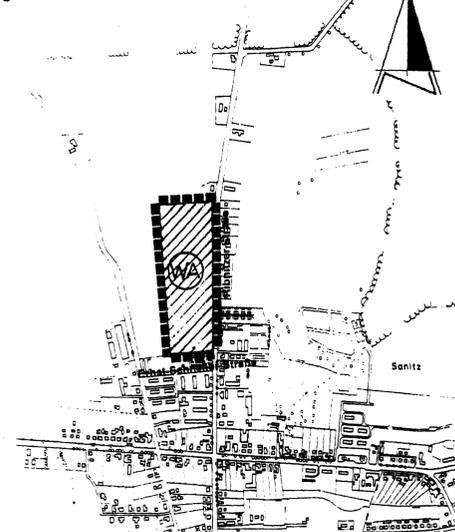
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz am 15.03.2005 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 23.03.2005 bis zum 25.04.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigezeichnete Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 15.03.2005 durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, ortsüblich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Von den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2005 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 26.04.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.04.2005 gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.04.2005 durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, ortsüblich 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 Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 26.04.2005 in Kraft getreten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 5 000



Lage im Territorium



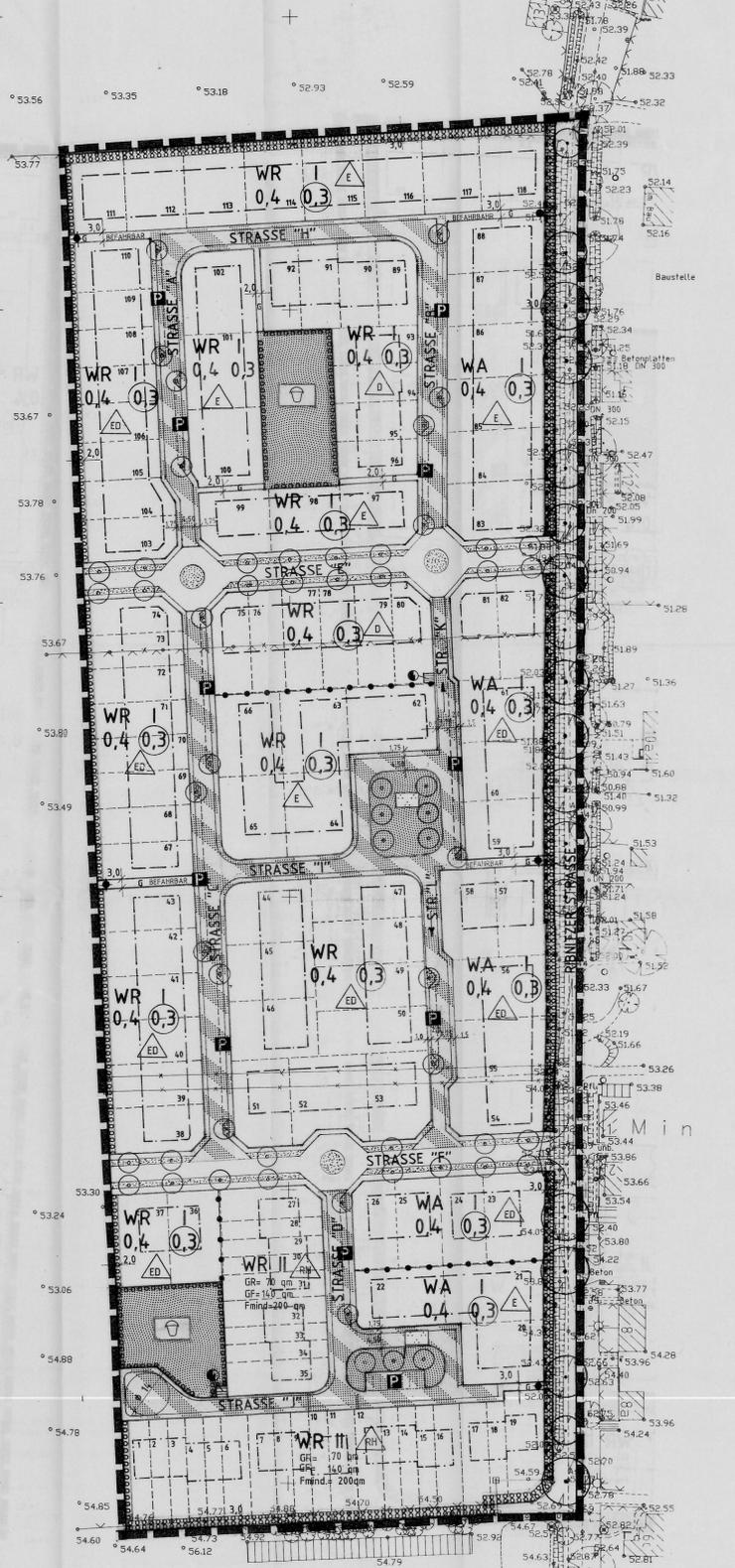
Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Döberan
 Mecklenburg-Vorpommern
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
 für das Wohngebiet "Ribnitzer Straße"
 nördlich der Ernst-Schneller-Straße, westlich der Ribnitzer Straße in Sanitz.



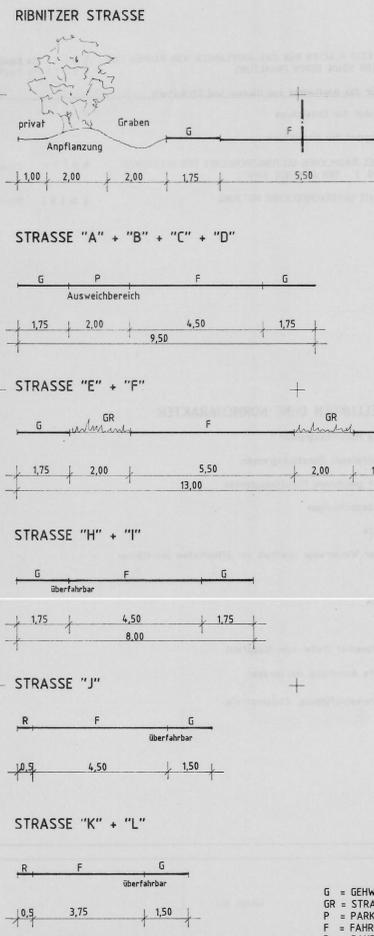
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990



M. 1 : 1000

STRASSENPROFILE M. 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
WR	Reine Wohngebäude (gem. § 3 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebäude (gem. § 4 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	
0,3	Geschoßflächenzahl	
GF = 140qm	Geschoßfläche (max. Geschoßfläche pro Grundstück)	§ 9 (1) 3 BauGB
GR = 70qm	Grundfläche (max. bebaubare Fläche pro Grundstück)	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△/△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
△/△/△	nur Hausgruppen (Reiheneigenheime) zulässig	§ 9 (1) 3 BauGB
—	Baugrenze	
FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG		
S	von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	§ 9 (1) 10 BauGB
—	Verkehrsflächen	
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 11 BauGB
P / G	Flächen für das Parken von Fahrzeugen / Gehwege	
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 12 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)	
VERSORGUNGSFLÄCHEN		
—	Elektrizität	§ 9 (1) 12 BauGB
—	ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
—	öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	§ 9 (1) 15 BauGB
—	Spielplatz	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
—	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Flurstücksbezeichnungen	
—	Höhennpunkte	§ 9 (7) BauGB
—	Führung der Wanderwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen	
—	Graben	§ 16 (5) BauNVO
—	Sichtdreieck	
—	Bemalung	§ 16 (5) BauNVO
—	Durchfahrtsverbot (Poller oder Kippfahl)	
—	beispielhafte Anordnung von Garagen	§ 16 (5) BauNVO
—	geplante Verkehrsführung -Einbahnstraße-	

TEIL B - TEXT -

1. ERSCHLIESSUNG VON GRUNDSTÜCKEN
 Direkte Grundstückszufahrten zur "Ribnitzer Straße" sind unzulässig.
 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze) und Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

2. BAULICHE GESTALTUNG
 Dachform wird für 1-geschossige bauliche Anlagen festgesetzt als Satteldach mit einer Hauptdachneigung von 32° - 50°. Walm- + Krüppelwalm mit einer Hauptdachneigung von 32° - 50°.
 Dachform für 2-geschossige bauliche Anlagen werden festgesetzt als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 50°.
 Für Hausgruppen (II RH) wird rotes Verbländemauerwerk festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind als Putzbau oder im roten Verbländemauerwerk herzustellen.
 Garagen sind in Material und Farbe des Hauptkörper anzugleichen. Flachdächer sind zulässig.
 Sattel- und Walmdächer sind in roten Dachziegeln herzustellen.
 Dachgauben sind nur bei Dächern mit mehr als 40° Neigung zulässig.
 Sockelhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,75m über der mittleren Höhe des zugehörigen Fahrbahnschnittes bzw. des Erschließungsweges zulässig.
 Drampel dürfen eine konstruktive Höhe von 0,75m nicht überschreiten.

3. BEPFLANZUNGEN
 Die nach § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzenden Einzelbäume sind in den Arten Stieleiche, Bergahorn, Linde oder Waldbuche festgesetzt. Sie sind mit einer Mindesthöhe von 6,00m und einem Stammdurchmesser, gemessen in 1,30m Höhe, von mindestens 8cm (Stammumfang 25cm) zu pflanzen. Sie sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden festgesetzt als beschattete Anpflanzungen mit nicht toxischen Bäumen und Sträuchern der Eichen-Hainbuchen-Pflanzreihe. Diese Anpflanzungen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.
 Einfriedigungen zu den inneren Erschließungsstraßen sowie an Gehwegen sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,70m über der mittleren Fahrbahn bzw. Gehweghöhe. Sie sind als lebende Hecken zu gestalten. Zusätzliche Grenzplanken sind als Anpflanzschutz zulässig.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Innerhalb der nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,70m, gemessen von der mittleren Höhe der zugehörigen Fahrbahn, unzulässig.
 Die maximale zulässige Firsthöhe wird bei 1-geschossiger Bauweise mit 9,00m, bei 2-geschossiger Bauweise mit 10,00m, festgesetzt. (§ 9 (1) 1 BauGB)

HINWEIS:
 Ur- und frühgeschichtliche Funde sind an die Kreisverwaltung meldepflichtig.
 Sind bei Erdarbeiten Näherungen an die vorhandenen Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsbetriebe (EVEAG, VEAG, Nordwasser) zu benachrichtigen.

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ über den Bebauungsplan Nr. 2

BEREICH : nördlich des Ortskerns begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch die Ribnitzer Straße, im Süden durch den nördlichen Stadtrand.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885/1022), sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 329) wird nach Beschluß der Gemeindevertretung Sanitz am 15.10.91 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Sanitz erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung von ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ... erfolgt.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Die von der Planung beherrschten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit von ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist den Hinweisen, die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ertesen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschengigt.
 Sanitz, den ...
 Bürgermeister

GEMEINDE SANITZ BEBAUUNGSPLAN NR. 2

PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANDERSEN DR. HEROLD RAPPACKER 12a WISMARSCHE STR. 44 2410 LÜBECK 0-2581 0-2581 0-2581 0-2581 TEL.: 0451 / 87989-0 TEL.: 37791 APP. 66

ENTWURF

Lübeck, den ...
 Planverfasser

Ernst-Schneller-Straße

G = GEHEWEGE
 GR = STRASSENBEGLEITGRÜN
 P = PARKFLÄCHEN
 F = FAHRBAHN
 R = RANDSTREIFEN