

GEMEINDE SANITZ

KREIS ROSTOCK LAND

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS WOHNGEBIET "HANNINGSAALE"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1960 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Hanningsaal" westlich der B 110 (Straße von Sanitz in Richtung Tessen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

L FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990)

Reines Wohngebiet WR (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (unter zwei Drittel der Grundrissfläche)

BAUWEISEN; BAULINIEN; BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Reihenhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Firstrichtung offen

Firstrichtung

Krüppelwalmdach

Baulinie

Baugrenze

geschlossene Bebauung

offene Bebauung

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

VERKEHRSLINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Zweckbestimmung:

Öffentlicher Parkplatz

Verkehrsberuhigter Bereich 30 km/h

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch - Schmutzwasser

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDERSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Vorh. erhaltenswerte Bäume

zu pflanz. Bäume

II. KENNZEICHNUNGEN

In Aussicht genommene Grundstücksgrenze

Böschung

Fußgängerbrücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grundstücknummern

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500

WOHNGEBIET "HANNINGSAALE"

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
MAßSTAB 1 : 500

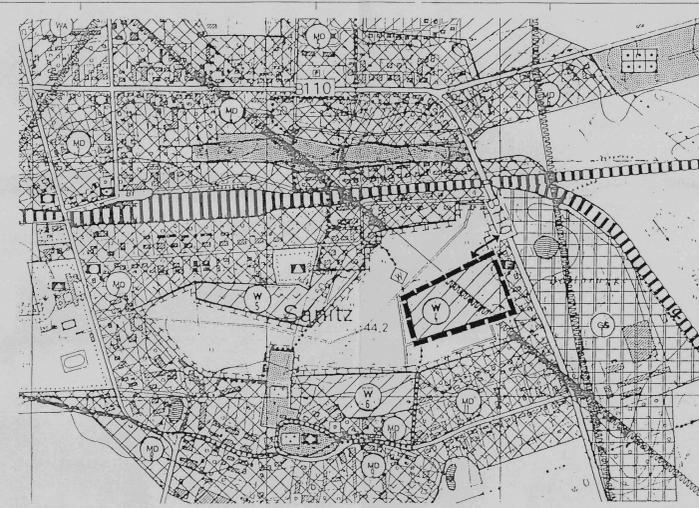
ENTWURF

WR Reines Wohngebiet
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ



PLANVERFASSER

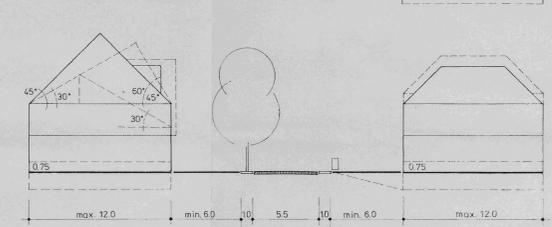
Dipl.-Ing. Michael Bräuer - Architekt BDA und SRL
aus der Bürgergemeinschaft Baumbach's + Bräuer
Kruppelwalm 20
D - 2500 Rostock
Tel. 452085 Fax. 34278
Verlagsberechtigung



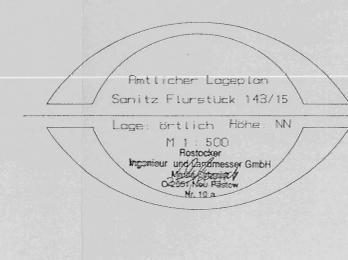
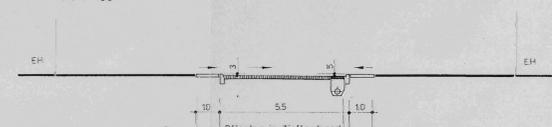
GEMEINDE SANITZ AUSSCHNITT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5000

WOHNGEBIET HANNINGSAALE

GEBÄUDESTRUKTUREN M 1 : 200



STRASSENPROFIL M 1 : 100



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. In Einzelhäusern sind Einliegerwohnungen zulässig.

BAUWEISE

2. Die Unterkellerung der Gebäude ist zulässig.

AUSBILDUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder wasserdurchlässig zu befestigen.

SICHTDREIECK

4. Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art Sichtverhinderer oder sichtbar-benutzender Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

NEBENANLAGEN

5. Nebenanlagen für die Versorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

STELLPLÄTZE

6. Stellplätze sind auf privaten Grundstücken einzuordnen.

GARAGEN

7. Garagen sind grundsätzlich in die Kubatur des Hauptgebäudes zu integrieren.

8. Der Mindestabstand von 6,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.

9. Die Errichtung von Carports ist zulässig. Bei Anordnung parallel zu öffentlichen Räumen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m einzuhalten.

10. Wenn Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

11. Für den äußeren Ring der Einzelhäuser sind Stellschächel von 42 bis 49 Grad Dachneigung vorgeschrieben, die konstruktiv als Krüppelwalmdächer mit Handarbeitsdeckung dunkelrot bis -braun bzw. anthrazitfarben auszuführen sind. Dachgaupen sind als Fiedermaus- oder Schlepptgaupen zulässig.

12. Für den inneren Bereich der Reihenhäuser sind flache Satteldächer, abgestufte Putzdächer oder asymmetrische Dächer mit vorgeschriebener Hauptrichtung der Firstlinie zulässig. Die Dachneigungen können von 25 bis 65 Grad bei asymmetrischen Dächern, von 42 bis 49 Grad bei symmetrischen Dächern betragen. Flachdächer sind unzulässig. Eingeschichtete Terrassen sind möglich.

13. Die Fassaden können teilweise oder ganz in Klinker- oder Verbländmauerwerk aus rötlichen Steinen oder in hellen Putzflächen - belüftet aus Kombination - hergestellt werden.

14. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,75 m über Gelände (Gehweghöhe) zulässig.

15. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

GRÜNGESTALTUNG

16. Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Laubbäumen - z.B. Stieleichen, Spitzahorn, Bergahorn (3 bis 4-mal versch. Stammumfang 25 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

17. Die als Fläche für Gemeinbedarf bzw. Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz sowie die als mit Bäumen und Sträuchern zu beplantende Fläche am Südrand im Übergang zum Biotop in der Niederung - Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesenen Flächen sind in landschaftstypischer Gestaltung, Einbindung und Bepflanzung anzulegen.

VERKEHRSLINIEN

18. Der Grad der Verriegelung der Oberflächen ist so gering wie möglich zu halten. Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrt- und Gehwege) sind wasserdurchlässig zu befestigen bzw. zu pflastern.

19. Während der Bauzeit ist Straßenbereich nur geschottert, nach Abschluß der Baumaßnahmen in wasserdurchlässiger Pflasterung auszuführen.

20. Der als öffentlicher Weg durch das Wohngebiet geführte "Kirchweg" paßt sich den grundsätzlichen Forderungen des Gebietes an.

EINFRIEDUNGEN

21. Einfriedungen sind in einer Höhe von 1,0 m als mit Hockern zugewachsener Drahtzaun zulässig. Lockere und artenreiche Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind anzustreben.

WERBEANLAGEN

22. Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung, innerhalb der Grundstückseinfriedung und in der Erdgeschoßebene zulässig.

AUSSENANTENNEN

23. Für den Gesamtkomplex ist eine Außenantenne zulässig.

HINWEIS

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln / Veröffentlichung im Amtsblatt vom ... bis zum ... erfolgt.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

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

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regrationsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... mit Nebenbestimmungen ... erlassen.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmässigen Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ... bestätigt.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gallenzeichnung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Er-suchen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Sanitz, (Siegelabdruck) Bürgermeister

Sanitz Kreis Rostock - Land Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3

WOHNGEBIET "HANNINGSAALE"

Maßstab 1 : 500

PLANZEICHNUNG

- Entwurf -

Sanitz, 17.11.92

Hanneke Bürgermeister