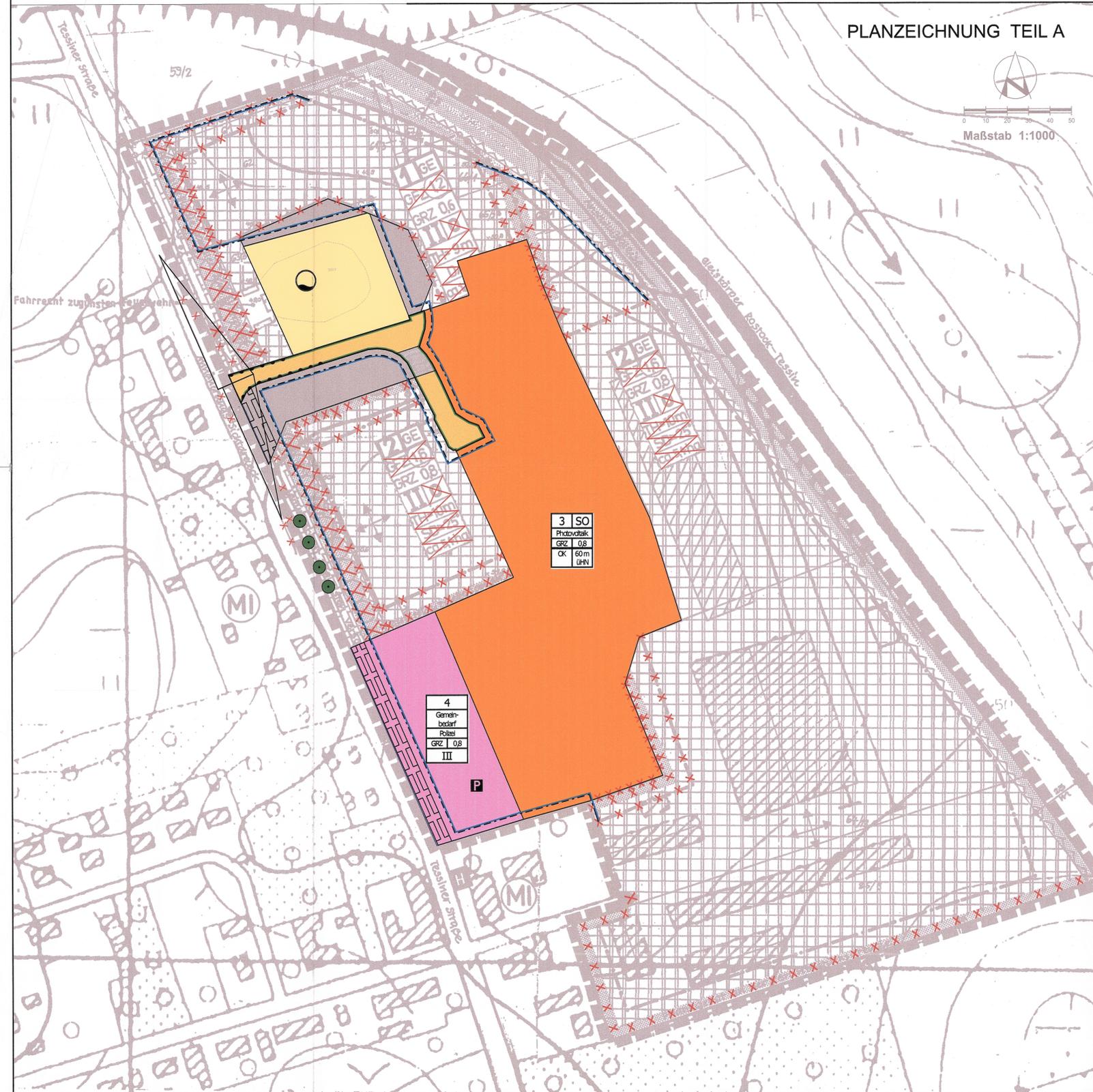


SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge"



Aufgrund des § 101 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge", östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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 Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der am bekannt gemachten Planfassung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"	(§ 11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
	Entfallende Geschossflächenzahl	
	Grundflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Oberkante Gebäude über HN	
	Entfallende Traufhöhe	
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		
	Entfallende offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Entfallende Baugrenze	
	Flächen für den Gemeinbedarf	
Einrichtungen und Anlagen:		
	Polizei	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Entfallende Einfahrt	
	Entfallender Einfahrtbereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Entfallender Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:		
	Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken	
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)		
	Entfallende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen	
	Entfallendes Anpflanzen von Bäumen	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Entfallende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Entfallendes Steldach	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
	Entfallende Dachgleichung	(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
	Sichtdreieck	
	Entfallendes Sichtdreieck	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Entfallende Maßangabe in Meter	
	Entfallende Flächenangabe	

TEIL B TEXT

- Die bisherigen Festsetzungen Nummer 1. und Nummer 2. zum Maß der baulichen Nutzung entfallen und werden durch folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ersetzt:
Art der baulichen Nutzung:
 1. Das Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind nur:
 - Photovoltaikanlagen sowie
 - sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 2. Fläche für den Gemeinbedarf
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Errichtung und dem Betrieb eines Polizeireviere. Zulässig sind:
 - bauliche Anlagen für Einrichtungen der Polizei sowie
 - sonstige Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2. Die textliche Festsetzung Nummer 3. zur Bauweise entfällt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 3. Die textliche Festsetzung Nummer 4. zur Ausbildung der nicht überbauten Grundstücksflächen entfällt. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
 4. Die textlichen Festsetzungen Nummern 7. und 8. zu Stellplätzen entfallen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 5. Die textlichen Festsetzungen Nummern 9. bis 13. und 17. zu den gestalterischen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften entfallen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBauO M-V)
 6. Die textlichen Festsetzungen Nummern 18. und 19. zur Grünordnung entfallen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
 7. In der textlichen Festsetzung Nummer 20. zur Grünordnung werden die Wörter "ausreichend groß" gestrichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 8. Die textliche Festsetzung Nummer 22. zur Grünordnung erhält folgende Fassung:
 „22. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Feuerlöschteich/Regenrückhaltebecken ist die Wasseroberfläche hinsichtlich der Böschungseignung und Begrünung naturnah zu gestalten.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 25a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 25a BauGB)
 9. Die textliche Festsetzung Nummer 23. zur Grünordnung erhält folgende Fassung:
 „23. Öffnungslose Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Hinweise erhalten folgende Fassung:

- Bodendenkmale sind im Gebiet nicht bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich.
 Wenn während der Erdarbeiten Funde (auffällige Bodenverfärbungen) entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Aufgrund der teilweisen Lage im Trinkwasserschutzgebiet Warnow für Oberflächenwasser (TWSZ II und III) sowie in den Trinkwasserschutzzonen von Grundwasserfassungen sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die in der Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.03.1980 und für die übrigen Trinkwasserschutzzonen in der TGL 43 850/02 vom April 1989 und im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 festgeschrieben sind, grundsätzlich zu berücksichtigen.
- Zur Sicherung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ein tretenden Verminderung des ursprünglichen Ausgleichs sind auf Teilflächen der Flurstücke 104 und 108/2, Flur 1, Gemarkung Gubkow, im Umfang von 2.150 m² Anpflanzung von Laubgehölzen auf einer Ruderalfläche (ehemaliger Bolzplatzfläche) bei Integration der bereits bestehenden Gehölzvegetation vorzunehmen.
 Im Abstand von ca. 5 m sind standorttypische Arten in vorgebohrte Pflanzlöcher zu pflanzen.
 Die Ausgleichsmaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.04.2012.
 Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 18.05.2012 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 25.05.2012 bis zum 11.06.2012 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
 Darauf wurde örtlich durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 18.05.2012 hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom2012 bis zum2012 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, am2012, örtlich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom2012 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

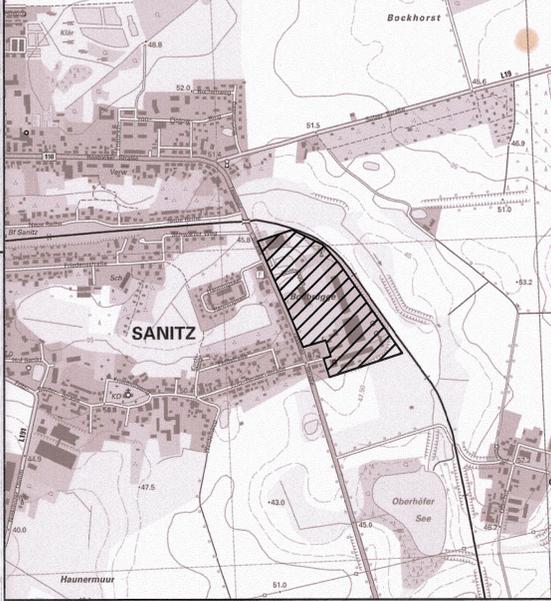
Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom2012 gebilligt.

- | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|
| Sanitz, | (Biegelabdruck) | Joachim Hünecke
Bürgermeister |
| 9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausfertigt. | | |
| Sanitz, | (Biegelabdruck) | Joachim Hünecke
Bürgermeister |
| 10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bollbrügge", östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, 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 in den Sanitzer Mitteilungen, amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Sanitz, örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten. | | |
| Sanitz, | (Biegelabdruck) | Joachim Hünecke
Bürgermeister |

Verfasser Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz GmbH & Co. KG
 Trelliebergstr. 1-5
 18107 Rostock
 Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
 ANM 505-0-04
 Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

TEL: (0381) 7703 446
 FAX: (0381) 7703 450
 E-MAIL: w.schulze@tue-nord.de
 (0381) 7703 454
 E-MAIL: ueckwart@tue-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



Gemeinde Sanitz
 Mecklenburg-Vorpommern
 Landkreis Rostock

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
 Gewerbegebiet "Bollbrügge"
 östlich der Tessiner Straße, südlich des Gleisbogens

-Entwurf-

Sanitz, Juni 2012
 Arbeitsstand 28.08.2012

Joachim Hünecke
 Bürgermeister

